

## Índice

### Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa	7
--------------------------------	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	9
--------------------------------	---

Demonstração do Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa	16
--------------------------------	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011	18
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	43
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	80
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	100.000.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>100.000.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	1.502.529	1.379.124
1.01	Ativo Circulante	403.437	392.017
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	131.121	50.166
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	48.931
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	48.931
1.01.02.02.01	Títulos Mantidos até o Vencimento	0	48.931
1.01.03	Contas a Receber	168.072	191.658
1.01.03.01	Clientes	166.849	189.238
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.223	2.420
1.01.04	Estoques	60.775	64.389
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.778	8.525
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.778	8.525
1.01.07	Despesas Antecipadas	5.103	3.227
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	29.588	25.121
1.01.08.03	Outros	29.588	25.121
1.02	Ativo Não Circulante	1.099.092	987.107
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	285.708	241.040
1.02.01.03	Contas a Receber	110.125	87.678
1.02.01.03.01	Clientes	102.869	80.715
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.256	6.963
1.02.01.04	Estoques	5.350	3.606
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	134.251	117.418
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	76.117	72.123
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	58.134	45.295
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	35.982	32.338
1.02.01.09.03	Outros Ativos	35.982	32.338
1.02.02	Investimentos	808.250	741.630
1.02.02.01	Participações Societárias	808.250	741.630
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	808.250	741.630
1.02.03	Imobilizado	3.694	3.113
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.694	3.113
1.02.04	Intangível	1.440	1.324
1.02.04.01	Intangíveis	1.440	1.324
1.02.04.01.02	Softwares	1.440	1.324

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	1.502.529	1.379.124
2.01	Passivo Circulante	767.498	572.960
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.807	4.222
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.807	4.222
2.01.02	Fornecedores	3.729	3.509
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.729	3.509
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.122	9.002
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.122	9.002
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	3.474	3.525
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	2.648	5.477
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	545.317	394.250
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	511.984	394.250
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	453.722	394.250
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	58.262	0
2.01.04.02	Debêntures	33.333	0
2.01.05	Outras Obrigações	194.755	154.132
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	147.961	105.353
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	147.961	105.353
2.01.05.02	Outros	46.794	48.779
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	384
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	16.222	15.841
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	8.134	8.959
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	5.733	12.213
2.01.05.02.06	Obrigações por aquisição de Part. Societária	6.427	0
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	10.278	11.382
2.01.06	Provisões	7.768	7.845
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.670	6.670
2.01.06.01.05	Provisões para Participação nos Resultados	6.670	6.670
2.01.06.02	Outras Provisões	1.098	1.175
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.098	1.175
2.02	Passivo Não Circulante	352.226	415.163
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	295.588	357.678
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	229.754	258.621
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	190.466	158.295
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	39.288	100.326
2.02.01.02	Debêntures	65.834	99.057
2.02.02	Outras Obrigações	18.822	21.958
2.02.02.02	Outros	18.822	21.958
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	1.883	2.975
2.02.02.02.04	Adiantamento de Cliente	14.199	10.973
2.02.02.02.06	Obrigações por Aquisições de Participação Societária	70	6.047
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	2.670	1.963
2.02.03	Tributos Diferidos	15.152	13.364
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	15.152	13.364
2.02.03.01.01	Outras Obrigações Federais	3.312	10.122
2.02.03.01.02	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	11.840	3.242

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2.02.04	Provisões	22.664	22.163
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	1.578	1.475
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.024	1.034
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	554	441
2.02.04.02	Outras Provisões	21.086	20.688
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.970	2.175
2.02.04.02.04	Provisão para Passivo a Descoberto	19.116	18.513
2.03	Patrimônio Líquido	382.805	391.001
2.03.01	Capital Social Realizado	275.220	275.220
2.03.02	Reservas de Capital	20.538	20.538
2.03.02.07	Instrumentos Patrimoniais a Emitir	20.538	20.538
2.03.04	Reservas de Lucros	95.242	95.243
2.03.04.01	Reserva Legal	6.245	0
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	95.243
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	88.997	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-8.195	0

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012	Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	37.173	41.962
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-27.145	-27.569
3.03	Resultado Bruto	10.028	14.393
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.549	-4.565
3.04.01	Despesas com Vendas	-3.646	-3.128
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.623	-13.648
3.04.02.01	Despesa Administrativa Diversas	-11.855	-12.852
3.04.02.02	Honorários da Administração	-768	-796
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	1	472
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.719	11.739
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.479	9.828
3.06	Resultado Financeiro	-14.484	-1.386
3.06.01	Receitas Financeiras	5.487	9.500
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.971	-10.886
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-8.005	8.442
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-190	-5.220
3.08.01	Corrente	-120	-6.841
3.08.02	Diferido	-70	1.621
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-8.195	3.222
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-8.195	3.222
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,08195	0,03222

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 31/03/2012</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-8.195	3.222
4.03	Resultado Abrangente do Período	-8.195	3.222

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2012 à 31/03/2012	01/01/2011 à 31/03/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	52.338	115.155
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.358	29.904
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	66.696	85.251
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-53.873	-23.229
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	82.490	-42.844
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	80.955	49.082
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	50.166	97.765
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	131.121	146.847

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	275.220	20.538	95.242	0	0	391.000
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.220	20.538	95.242	0	0	391.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.195	0	-8.195
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.195	0	-8.195
5.07	Saldos Finais	275.220	20.538	95.242	-8.195	0	382.805

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	274.682	3.448	41.477	0	0	319.607
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	3.448	41.477	0	0	319.607
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	17.090	3.448	0	0	20.538
5.04.01	Aumentos de Capital	0	17.090	3.448	0	0	20.538
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.222	0	3.222
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.222	0	3.222
5.07	Saldos Finais	274.682	20.538	44.925	3.222	0	343.367

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2012 à 31/03/2012	Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
7.01	Receitas	40.521	43.576
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	40.520	43.104
7.01.02	Outras Receitas	1	472
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-32.452	-36.370
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-22.925	-26.043
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.706	-9.695
7.02.04	Outros	179	-632
7.03	Valor Adicionado Bruto	8.069	7.206
7.04	Retenções	-179	-121
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-179	-121
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	7.890	7.085
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.206	21.239
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	12.719	11.739
7.06.02	Receitas Financeiras	5.487	9.500
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	26.096	28.324
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	26.096	28.324
7.08.01	Pessoal	10.390	7.524
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.622	6.728
7.08.01.04	Outros	768	796
7.08.01.04.01	Honorários da Diretoria	768	796
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.537	6.362
7.08.02.01	Federais	3.509	6.356
7.08.02.03	Municipais	28	6
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	20.364	11.216
7.08.03.01	Juros	19.971	10.886
7.08.03.02	Aluguéis	393	330
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.195	3.222
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.195	3.222

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	1.860.692	1.801.495
1.01	Ativo Circulante	1.147.025	1.022.088
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	147.447	62.887
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	48.931
1.01.03	Contas a Receber	460.683	455.849
1.01.03.01	Clientes	459.460	453.429
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	1.223	2.420
1.01.04	Estoques	457.218	384.944
1.01.06	Tributos a Recuperar	12.629	12.961
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	12.629	12.961
1.01.07	Despesas Antecipadas	22.568	17.394
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	46.480	39.122
1.01.08.03	Outros	46.480	39.122
1.02	Ativo Não Circulante	713.667	779.407
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	411.916	493.659
1.02.01.03	Contas a Receber	326.753	346.282
1.02.01.03.01	Clientes	319.497	339.319
1.02.01.03.02	Outras Contas a Receber	7.256	6.963
1.02.01.04	Estoques	7.740	86.879
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	71.231	56.081
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	725	0
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	70.506	56.081
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	6.192	4.417
1.02.01.09.03	Outros Ativos	6.192	4.417
1.02.02	Investimentos	223.322	213.049
1.02.02.01	Participações Societárias	27.189	25.358
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	27.189	25.358
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	196.133	187.691
1.02.03	Imobilizado	16.193	7.815
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	16.193	7.815
1.02.04	Intangível	62.236	64.884
1.02.04.01	Intangíveis	59.025	61.673
1.02.04.01.02	Softwares	1.601	1.426
1.02.04.01.03	Diferido	57.424	60.247
1.02.04.02	Goodwill	3.211	3.211

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	1.860.692	1.801.495
2.01	Passivo Circulante	769.792	640.022
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	18.930	5.092
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	18.930	5.092
2.01.02	Fornecedores	24.213	37.448
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	24.213	37.448
2.01.03	Obrigações Fiscais	10.314	19.823
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	10.314	19.823
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.779	7.904
2.01.03.01.02	Outras Obrigações Federais	2.535	11.919
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	580.621	427.684
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	547.288	427.684
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	489.026	427.684
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	58.262	0
2.01.04.02	Debêntures	33.333	0
2.01.05	Outras Obrigações	127.946	142.130
2.01.05.02	Outros	127.946	142.130
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	16.801	963
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	15.841
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	44.859	45.385
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	13.207	52.952
2.01.05.02.06	Obrigações por aquisição de Part. Societária	7.548	0
2.01.05.02.10	Outras Obrigações	45.531	26.989
2.01.06	Provisões	7.768	7.845
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.670	6.670
2.01.06.01.05	Provisões para Participação nos Resultados	6.670	6.670
2.01.06.02	Outras Provisões	1.098	1.175
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	1.098	1.175
2.02	Passivo Não Circulante	659.053	733.207
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	398.465	434.409
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	332.631	335.352
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	293.343	235.026
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	39.288	100.326
2.02.01.02	Debêntures	65.834	99.057
2.02.02	Outras Obrigações	183.165	223.384
2.02.02.02	Outros	183.165	223.384
2.02.02.02.03	Obrigações por Aquisição de Imóveis	41.436	59.855
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	133.352	124.531
2.02.02.02.05	Obrigações por aquisição de Part. Societária	2.503	0
2.02.02.02.09	Outras Obrigações	5.874	38.998
2.02.03	Tributos Diferidos	72.523	73.228
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	72.523	73.228
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	45.678	47.448
2.02.03.01.02	Outras Obrigações Federais	26.845	25.780
2.02.04	Provisões	4.900	2.186
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.919	0

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2012</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2011</b>
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.024	0
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	1.895	0
2.02.04.02	Outras Provisões	1.981	2.186
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.981	2.186
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	431.847	428.266
2.03.01	Capital Social Realizado	275.220	275.220
2.03.02	Reservas de Capital	20.538	20.538
2.03.02.08	Instrumentos Patrimoniais a Emitir	20.538	20.538
2.03.04	Reservas de Lucros	95.242	95.243
2.03.04.01	Reserva Legal	6.245	0
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	88.997	95.243
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-8.195	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	49.042	37.265

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2012 à 31/03/2012	01/01/2011 à 31/03/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	118.172	93.068
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-83.838	-60.408
3.03	Resultado Bruto	34.334	32.660
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-28.108	-19.666
3.04.01	Despesas com Vendas	-11.044	-5.728
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-16.270	-15.670
3.04.02.01	Despesas Administrativas Diversas	-15.307	-14.874
3.04.02.02	Honorários da Administração	-963	-796
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2.113	962
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.744	-2.069
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	837	2.839
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.226	12.994
3.06	Resultado Financeiro	-12.157	-3.907
3.06.01	Receitas Financeiras	7.501	9.498
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.658	-13.405
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-5.931	9.087
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.896	-6.575
3.08.01	Corrente	-1.585	-8.784
3.08.02	Diferido	-311	2.209
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-7.827	2.512
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-7.827	2.512
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-8.195	3.222
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	368	-710
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,07827	0,02512

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2012 à 31/03/2012	01/01/2011 à 31/03/2011
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-8.195	3.222
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-8.195	3.222
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-8.195	3.222

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício	Acumulado do Exercício Anterior
		01/01/2012 à 31/03/2012	01/01/2011 à 31/03/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-11.034	86.301
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.309	27.911
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	0	4.097
6.01.01.04	Juros e Encargos Financeiros não realizados	0	25.013
6.01.01.05	Impostos e Contribuições Diferidos	0	-1.793
6.01.01.06	Depreciação e Amortização	0	128
6.01.01.09	Provisão p/ Contingências	0	466
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-9.725	58.390
6.01.02.01	Clientes	0	79.765
6.01.02.02	Imóveis a Comercializar	0	-42.483
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	0	-13.004
6.01.02.04	Gastos com Vendas a Apropriar	0	-10.863
6.01.02.07	Obrigações por Compra de Imóveis	0	-22.325
6.01.02.08	Impostos e Contribuições	0	3.103
6.01.02.09	Contingências	0	-4.810
6.01.02.10	Fornecedores	0	-745
6.01.02.11	Adiantamentos de Clientes	0	-7.117
6.01.02.12	Salários, Encargos e Provisão para Bônus	0	4.236
6.01.02.13	Demais Contas a Pagar	0	68.551
6.01.02.16	Participação de Acionista Minoritários	0	4.082
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-14.478	-2.904
6.02.01	Aquisição Ativo Imobilizado e Diferido	0	-633
6.02.02	Aumento dos Investimentos	0	-66.497
6.02.05	Parcela Rec. na Alienação de Part. em Invest.	0	64.226
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	110.072	-32.509
6.03.01	Aumento de Capital	0	34.515
6.03.02	Acréscimo Empréstimos e Financiamentos	0	12.924
6.03.03	Amortização Empréstimos e Financiamentos	0	-79.948
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	84.560	50.888
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	62.887	118.773
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	147.447	169.661

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/03/2012****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	275.220	20.538	95.242	0	0	391.000	37.266	428.266
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.220	20.538	95.242	0	0	391.000	37.266	428.266
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.195	0	-8.195	11.776	3.581
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.195	0	-8.195	11.776	3.581
5.07	Saldos Finais	275.220	20.538	95.242	-8.195	0	382.805	49.042	431.847

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/03/2011**

**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	274.682	3.448	41.477	0	0	319.607	13.526	333.133
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	274.682	3.448	41.477	0	0	319.607	13.526	333.133
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	17.090	3.448	0	0	20.538	4.905	25.443
5.04.01	Aumentos de Capital	0	17.090	3.448	0	0	20.538	4.905	25.443
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.222	0	3.222	-710	2.512
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.222	0	3.222	-710	2.512
5.07	Saldos Finais	274.682	20.538	44.925	3.222	0	343.367	17.721	361.088

**DFs Consolidadas / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2012 à 31/03/2012	Anterior 01/01/2011 à 31/03/2011
7.01	Receitas	125.598	97.906
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	123.487	96.944
7.01.02	Outras Receitas	2.113	962
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-2	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-101.611	-72.536
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-79.566	-58.736
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.128	-13.334
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-2.011	0
7.02.04	Outros	94	-466
7.03	Valor Adicionado Bruto	23.987	25.370
7.04	Retenções	-216	-2.197
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-216	-128
7.04.02	Outras	0	-2.069
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	23.771	23.173
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	8.338	12.337
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	837	2.839
7.06.02	Receitas Financeiras	7.501	9.498
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	32.109	35.510
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	32.109	35.510
7.08.01	Pessoal	10.903	8.691
7.08.01.01	Remuneração Direta	9.940	7.895
7.08.01.04	Outros	963	796
7.08.01.04.01	Honorários da Diretoria	963	796
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.211	10.451
7.08.02.01	Federais	7.134	10.387
7.08.02.03	Municipais	77	64
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	20.089	13.856
7.08.03.01	Juros	19.658	13.405
7.08.03.02	Aluguéis	431	451
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-6.094	2.512
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-6.094	2.512



## JOÃO FORTES - RESULTADOS DO 1º TRIMESTRE DE 2012

**Lucro Bruto de R\$ 34,3 milhões em 1T12**  
**Receita Líquida de R\$ 118,2 milhões em 1T12**  
**VGV total Lançado de R\$ 186,9 milhões no 1º Trimestre de 2012**

**Rio de Janeiro, 15 de maio de 2012** - A João Fortes Engenharia S.A (BOVESPA: JFEN3), tradicional construtora e incorporadora do país e pioneira na abertura de capital dentro de seu setor de atuação, divulga os resultados do 1º Trimestre de 2012.

### DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

- VGV total de lançamento é de **R\$ 186,9 milhões** no 1T12; sendo **R\$ 96,6 milhões** de VGV parcela João Fortes;
- As vendas contratadas totalizaram **R\$ 83,9 milhões** no 1T12;
- As vendas de lançamento no 1º Trimestre de 2012 totalizaram **R\$ 71,9 milhões**;
- Receita Líquida de **R\$ 118,2 milhões** no 1º Trimestre de 2012; aumento de **32%** em comparação ao 1º Trimestre de 2011;
- EBITDA de **R\$ 14,7 milhões** no 1º Trimestre de 2012;
- Lucro Bruto de **R\$ 34,3 milhões** no 1º Trimestre de 2012; aumento de **31%** em comparação ao 1º Trimestre de 2011;

\* A João Fortes Engenharia S.A, ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 reapresentada no dia 15/05/2012.

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Prezados acionistas,

De acordo com determinações legais e estatutárias, a Administração da João Fortes Engenharia S.A torna público o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia acompanhadas do Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao 1º Trimestre de 2012. Os auditores independentes não revisaram informações de natureza operacional que não derivam diretamente dos sistemas contábeis (ex: Valor Geral de Vendas, Banco de terrenos, Vendas Contratadas, Lançamentos, etc.), assim como não auditaram medidas contábeis (EBITDA e Margem EBITDA).

### **1. MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO**

Prezados Acionistas,

No 1º Trimestre de 2012, a João Fortes pode contabilizar o lançamento de quatro empreendimentos, totalizando R\$ 96,6 milhões em VGV total. São eles: Estação Zona Norte - Condomínio Lisboa (Rio de Janeiro-RJ), Quinta de Altiora (Petrópolis-RJ), Varandas Jardim Icarai (Niterói-RJ) e Due Murano (Brasília-DF).

Os lançamentos do 1º Trimestre de 2012 contribuíram para o montante de R\$ 71,9 milhões em vendas de lançamento, resultando em um aumento de 18% em relação ao mesmo período de 2011.

O ano de 2012 apresenta desafios ainda maiores dos que aqueles superados em 2011. Com uma equipe de colaboradores competente e motivada e contando com a indispensável confiança de seus acionistas a João Fortes esta certa de que os resultados do ano refletirão o foco da companhia na rentabilidade de seus empreendimentos e na satisfação de seus clientes

Atenciosamente,  
Administração da João Fortes.

## DESEMPENHO OPERACIONAL

### DESTAQUES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

DADOS OPERACIONAIS	1T12	1T11	1T12 x 1T11
Nº empreendimentos Lançados	4	2	100%
Nº de Unidades Lançadas	458	120	282%
VGV dos Lançamentos (R\$ Mil)	186.892	100.000	87%
VGV dos Lançamentos - parte JFE/IPP (R\$ Mil)	96.626	42.754	126%
Valor Referente a Permutas (R\$ Mil)	6.045	-	
Área Privativa Total Lançada (m <sup>2</sup> )	35.307	11.752	200%
Preço Médio por Unidade Lançada (R\$ Mil)	408	833	-51%
Vendas de Lançamentos - parte JFE/IPP (R\$ Mil)	71.866	61.046	18%
Vendas de Remanescentes - parte JFE (R\$ Mil)	12.103	15.342	-21%
Vendas Contratadas - parte JFE/IPP (R\$ Mil)	83.969	76.388	10%
Vendas Contratadas (unidades)	672	235	186%

DADOS FINANCEIROS	1T12	1T11	1T12 x 1T11
Receita Líquida (R\$ Mil)	118.172	93.068	27%
Lucro Bruto (R\$ Mil)	34.334	32.660	5%
Margem Bruta (%)	29%	35%	-17%
EBITDA (R\$ Mil)	5.173	10.027	-48%
Margem EBITDA (%)	4%	11%	-59%
Lucro Líquido (prejuízo) (R\$ Mil)	(8.195)	3.222	-354%
Margem Líquida (%)	-7%	3%	-300%
Lucro (prejuízo) por Ação	(0,082)	0,032	-354%

\* A João Fortes Engenharia S.A, ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 rerepresentada no dia 15/05/2012.

## LANÇAMENTOS

No 1º Trimestre de 2012, a João Fortes lançou quatro empreendimentos com VGV total de R\$ 186,9 milhões, sendo R\$ 96,6 milhões de VGV parcela João Fortes:

1T12



### Estação Zona Norte (Condomínio Liboa)

Localização	Rio de Janeiro-RJ
VGV (R\$ MIL)	15.000
Unidades	120
Part. JFE (%)	30%
Lançamento	jan/12



### Varandas Jardim Icarai

Localização	Niterói-RJ
VGV (R\$ MIL)	27.740
Unidades	50
Part. JFE (%)	100%
Lançamento	fev/12



### Quinta de Altiora

Localização	Petrópolis-RJ
VGV (R\$ MIL)	67.954
Unidades	108
Part. JFE (%)	75%
Lançamento	fev/12

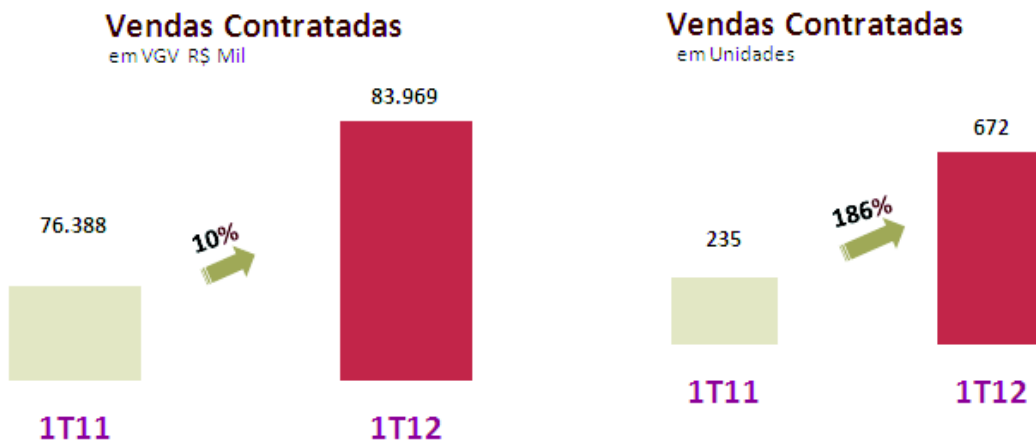


### Due Murano

Localização	Brasília-DF
VGV (R\$ MIL)	76.198
Unidades	180
Part. JFE (%)	25%
Lançamento	mar/12

## VENDAS CONTRATADAS

Durante o 1º Trimestre de 2012 a João Fortes registrou um aumento de **10%** em vendas contratadas, passando de R\$ 76.388 apresentados no 1º Trimestre de 2011 para **R\$ 83.969** em 2012. No trimestre, foram vendidas **672** unidades, contra as 235 unidades vendidas no 1T11.

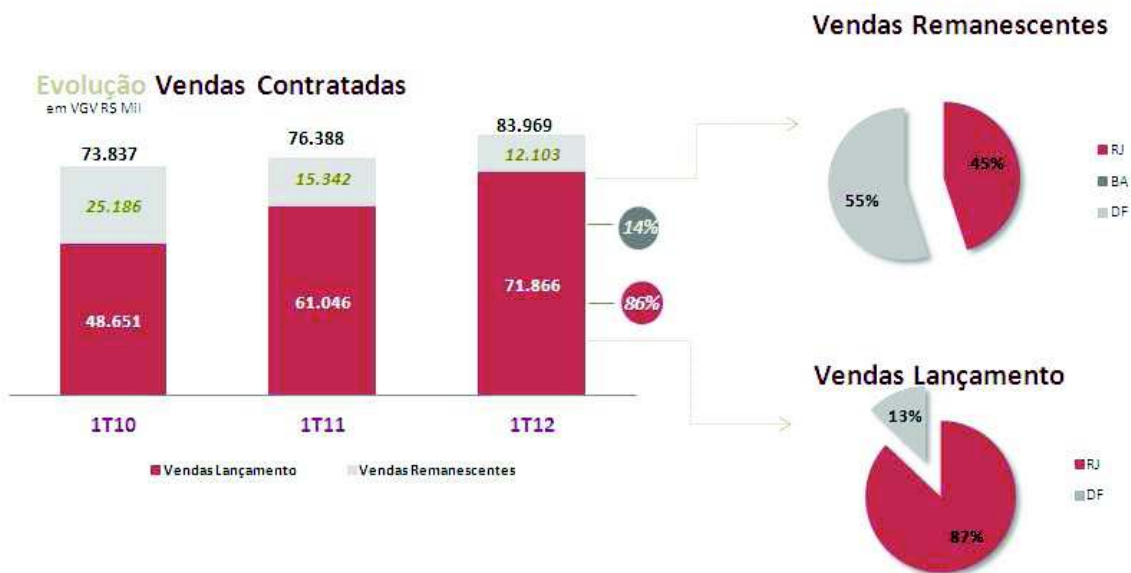


As vendas de lançamento obtiveram uma participação de 86% do total de vendas contratadas.

As vendas de lançamento apresentaram um aumento em relação ao mesmo período no ano anterior de 10%, atingindo a marca de **R\$ 83.969**. No 1T12, foram lançados VGV de **R\$ 96,6 milhões** (percentual João Fortes).

No 1º Trimestre de 2012, o Rio de Janeiro foi o Estado mais relevante em termos de vendas de lançamento (87%), seguido da cidade de Brasília (13%).

As vendas remanescente alcançaram **R\$12.103** no 1T12, 21% a menos se compararmos ao mesmo período de 2011.



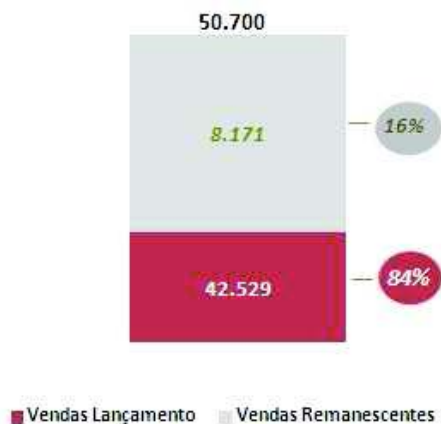
## HOUSE VENDAS

Em meados de agosto de 2010, a João Fortes iniciou as operações da House Vendas, no Rio de Janeiro, com foco em vendas de unidades remanescentes. A House Vendas é formada por uma equipe de 126 colaboradores (CLTs, Terceirizado e Corretores Autônomos) e funciona como uma corretora própria da João Fortes, capturando informações do mercado e canalizando esforços para dar liquidez aos estoques da Companhia.

Em 1T12 as vendas da House Vendas totalizaram um VGV de R\$ 50.700 milhões, atingindo a marca de 60% das vendas contratadas pela João Fortes durante o 1º Trimestre de 2012.

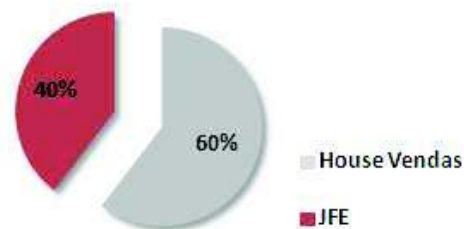
### Evolução Vendas Contratadas

em VGV R\$ Mil



### Vendas Contratadas

em VGV R\$ Mil



## VELOCIDADE DE VENDAS

No 1º trimestre de 2012 a velocidade de vendas sobre ofertas (VSO) foi de **12%**. Esse resultado foi obtido pela soma do estoque de imóveis construídos e em construção no quarto trimestre de 2011 (4T11) a valor de mercado e os lançamentos efetuados no 1T12.

No 4T11 o estoque total da Companhia era de R\$ 584.635, sendo que R\$ 484.832 referem-se à parcela João Fortes e R\$ 99.803,00 referem-se à Incorporadora Pinheiro Pereira (IPP).

Vale ressaltar que as informações de estoque não consideram distratos, em função disso, o montante está sujeito a constantes oscilações.

### VSO - Vendas Contratadas (R\$ Mil)

Estoque - 31/12/2011 (A)	Lançamento em 1T12 (%JFE) (B)	(A) + (B)	Vendas 1T12	VSO 1T12
584.635	96.626	681.260	83.969	12%

## BANCO DE TERRENOS

No 1º trimestre de 2012, o Valor Geral de Vendas (VGV) em potencial do *Banco de terrenos* total da Companhia era de **R\$ 1.942,9 milhões**. O banco de terrenos total possui **38** empreendimentos. Somados todos os empreendimentos do Banco de Terrenos da João Fortes, temos um total de mais de **569 mil** metros quadrados de área privativa total.

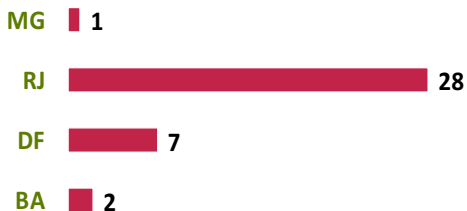
Segue a composição do *Banco de terrenos*(% JFE) do 1º trimestre de 2012:

\* A João Fortes Engenharia S.A, ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 rerepresentada no dia 15/05/2012.

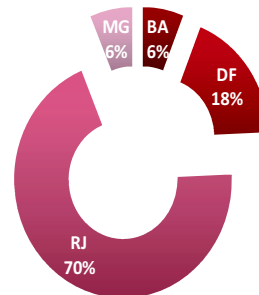
Praça	Empreendimento	Padrão	VGJ JFE (R\$ mil)
RJ	EST. ZONA NORTE - PAVUNA - COND. 5 (MADRI)	Baixa Renda	9.000
RJ	EST. ZONA NORTE - PAVUNA - COND. 6 (BERLIM)	Baixa Renda	12.000
RJ	BRISA DO VALE - FASE 2	Baixa Renda	28.320
RJ	M3	Média Renda	24.000
RJ	SOARES CALDEIRA - MADUREIRA	Comercial	74.074
DF	NOROESTE - QUADRA 311 PROJ C - ATRIUM PLATINE	Alta Renda	70.700
RJ	POSTO SHELL - JARDIM BOTÂNICO - TOUCH	Comercial	101.476
BA	LADEIRA DO ACUPE	Média Renda	25.328
BA	T. DA CIDADE (JARDIM DO HORTO) - LE QUARTIER SALVADOR	Média Renda	91.930
DF	SCES TRECHO 4, LOTE 4 (LAGO SUL) - PORTO PARATY	Alta Renda	87.904
DF	NOROESTE - QUADRA 310 PROJECAO D - FELICITY	Alta Renda	70.920
DF	ASA NORTE - SQN 402 PROJ 6 - VOGUE DESIGN	Alta Renda	37.800
DF	ASA NORTE - SQN 703 PROJ 13	Alta Renda	10.197
DF	ASA NORTE - SQN 703 PROJ 15	Alta Renda	13.073
RJ	EXPANSÃO CAXIAS SHOPPING - COMERCIAL E HOTEL - FASE 1	Comercial	49.494
RJ	EXPANSÃO CAXIAS SHOPPING - COMERCIAL E HOTEL - FASE 2	Comercial	24.051
RJ	VISCONDE DE ABAETÉ - VILA ISABEL	Alta Renda	38.618
RJ	ITAGUAÍ - FASE 3	Comercial	73.337
RJ	RUA DO ROSÁRIO, N°1	Comercial	37.213
RJ	RUA DA ALFANDEGA - CDL RIO	Comercial	53.133
RJ	JOAQUIM TÁVORA	Alta Renda	117.136
DF	PISTAO SUL - TAGUATINGA	Comercial	63.726
RJ	VILA DO PAN	Comercial	86.329
RJ	AMÉRICAS - QUADRA E - LOTE 5 E 6	Média Renda	107.694
MG	GRANBERY	Comercial	121.526
RJ	Vida Boa - F1/2	Baixa Renda	17.604
RJ	Vida Boa - F2/2	Baixa Renda	14.914
RJ	Aimara II	Baixa Renda	132.239
RJ	Charitas - Miraggio	Alta Renda	17.451
RJ	Kart - Cabo Frio	Média Renda	25.164
RJ	Ville Soleil - Clube da Vela	Alta Renda	22.883
RJ	Eco Park - F2/2	Média Renda	15.454
RJ	Covanca - F1/2	Baixa Renda	32.908
RJ	Covanca - F2/2	Baixa Renda	21.939
RJ	Gavião Peixoto, 107	Comercial	95.632
RJ	Tavares de Macedo	Alta Renda	1.864
RJ	Andrade Neves	Comercial	78.282
RJ	Av. 22 de Maio - Lotes 15 e 16	Comercial	37.589
<b>Total</b>			<b>1.942.903</b>

A distribuição aproximada do valor deste banco de terrenos é de **71%** situados no Estado do Rio de Janeiro, **23%** em Brasília e **6%** na Bahia.

### Composição Banco de Terrenos



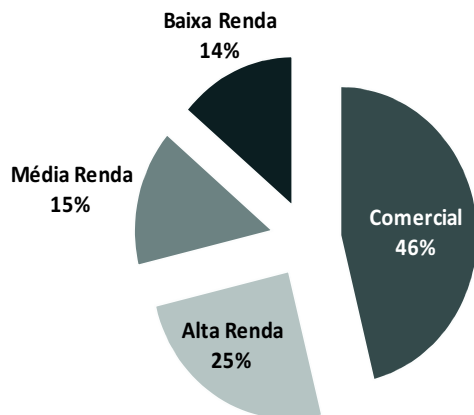
### Composição Banco de Terrenos



Utilizamos freqüentemente a permuta física para a aquisição de terrenos, ou seja, o proprietário do terreno recebe uma quantidade de unidades concluídas deste empreendimento, reduzindo assim os custos dos terrenos.

### Composição Banco de Terrenos

% de VGV por segmento



Segmento	Preço Médio (R\$/M <sup>2</sup> )
Baixa Renda	> 2.000
Econômico	2.001 < e > 3.000
Média Renda	3.001 < e > 5.000
Alto Renda	5.000 <
Comercial	

## OBRAS

Nossas obras estão localizadas, em grande parte, em Brasília e no Rio de Janeiro. No momento, existem 30 obras em andamento, totalizando 644.946 m<sup>2</sup> em construção.

Segue abaixo a relação das obras em andamento:

OBRAS EM ANDAMENTO	LOCALIZAÇÃO	m <sup>2</sup>	PREVISÃO DE ENTREGA
Le Quartier Hotel & Boreau	Brasília/DF	42.750	1/11/2012
Montparnasse Premier Residence	Brasília/DF	18.319	1/12/2012
Fusion	Brasília/DF	35.619	1/1/2013
Vision	Brasília/DF	39.390	1/7/2013
Morro do Ipiranga	Salvador/BA	8.888	1/12/2012
Bloco E	Brasília/DF	36.971	1/8/2013
Le Quartier Águas	Brasília/DF	35.996	1/9/2013
Atrium D'argente	Brasília/DF	13.678	1/8/2013
Atrium D'or	Brasília/DF	13.678	1/7/2013
Le Quartier - Taguatinga	Brasília/DF	48.594	1/12/2014
Sorocaba 527 All Suítes	Rio de Janeiro/RJ	2.674	1/3/2012
Le Quartier Vert	Rio de Janeiro/RJ	19.437	1/6/2012
Bangu Offices	Rio de Janeiro/RJ	8.542	1/2/2013
Jardim Europa	Rio de Janeiro/RJ	35.462	1/6/2012
Thai	Rio de Janeiro/RJ	18.311	1/5/2013
Jardins do Valqueire	Rio de Janeiro/RJ	24.540	1/7/2013
Opera Di Milano - Arnaldo Quintela	Rio de Janeiro/RJ	13.651	1/4/2013
Terrazze di Ravello	Rio de Janeiro/RJ	4.094	1/7/2013
Res.Brisa do Vale	Macaé/RJ	15.664	1/7/2012
Rio Marina	Itacuruçá/RJ	25.431	1/5/2013
Pró - Criança	Rio de Janeiro/RJ	7.513	1/8/2012
Ile Saint Louis	Niterói/RJ	14.387	1/5/2012
Eco Park I	Niterói/RJ	39.931	1/6/2012
Pret a Porter	Niterói/RJ	12.048	1/10/2012
Vivant	Niterói/RJ	13.399	1/3/2013
Contemporanium	Niterói/RJ	29.124	1/1/2014
Opera di Milano	Niterói/RJ	21.778	1/9/2014
Nóbrega 100	Niterói/RJ	11.623	1/5/2014
Varandas Jardim Icarai	Niterói/RJ	8.066	1/7/2014
Andrade Neves	Niterói/RJ	25.388	1/1/2015
<b>TOTAL</b>	<b>30</b>	<b>644.946</b>	

## SHOPPING

### Shopping Park Lagos – RJ

O Shopping Park Lagos, está sendo implantado em uma área de cerca de 100 mil m<sup>2</sup> de frente para a Lagoa de Araruama e contará com 198 lojas, sendo 166 lojas satélites, 20 operações gastronômicas com bares e restaurantes temáticos, 7 lojas âncora de abrangência nacional, incluindo 4 salas de cinema de última geração e mais 5 megalojas de variados segmentos, visando atender a região de cerca de 700 mil habitantes e com taxa de crescimento de 6% ao ano, superando as médias nacionais (Dados: Gismarket).

As obras foram iniciadas em março, com a limpeza e cercamento do terreno e atualmente a João Fortes trabalha na terraplenagem do empreendimento, tendo avançado cerca de 5% deste serviço, previsto para ser concluído até julho. Além disso, encontram-se em licitação as fases referentes à fundação do empreendimento.

O empreendimento deve consumir cerca de R\$ 130 milhões de investimentos, sem contar com a parcela a ser realizada pelos lojistas, e tem sua inauguração prevista para Novembro de 2013.

O shopping encontra-se com cerca de 86% de sua ABL (área bruta locável) já comercializada, há cerca de 20 meses da sua inauguração.

### Shopping Park Europeu – SC

Inaugurado em Dezembro passado, o Shopping Park Europeu, em Blumenau, cada vez mais entra no cotidiano dos habitantes da região.

Dentre as diversas marcas presentes no shopping, destaca-se o mais moderno hipermercado da cidade – Bistek, a primeira loja do estilo home center do Vale do Itajaí – Cassol Center Lar, a maior loja de departamentos e a maior rede de cinemas da região sul do país – Havan e Arcoplex.

Conta também com as já tradicionais marcas com presença nacional como Lojas Americanas, Siberian, Crawford, Memove, Boticário, Ortobom, além da espanhola Zara, que tem lojas espalhadas por mais de 400 cidades no mundo e que traz para o Shopping Park Europeu seu mais novo conceito arquitetônico de loja.

As vendas por m<sup>2</sup> do shopping acumulam bons crescimentos no primeiro trimestre, quando comparados sobre os meses anteriores (8% de Fevereiro sobre Janeiro e 13% de Março sobre Fevereiro) e novas inaugurações de lojas já previstas para os próximos meses indicam que estes crescimentos de vendas devem ser sustentados por um bom tempo.

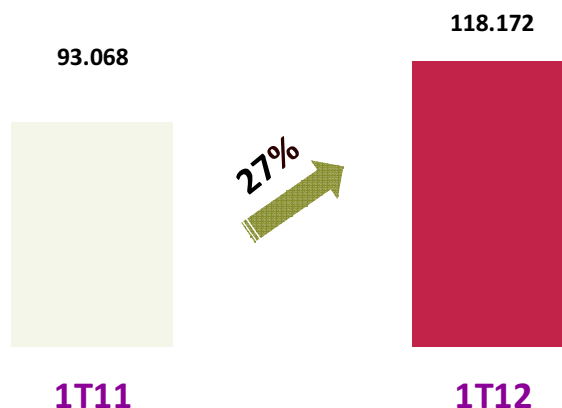
A estimativa para o resultado operacional do shopping, após sua estabilização, é de cerca de R\$ 16 milhões/ano

## DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

### RECEITA LÍQUIDA

No 1º Trimestre de 2012, a receita líquida da Companhia registrou **R\$ 118.172**, registrando um aumento de 27% em relação ao 1º Trimestre de 2011.

#### Receita Líquida

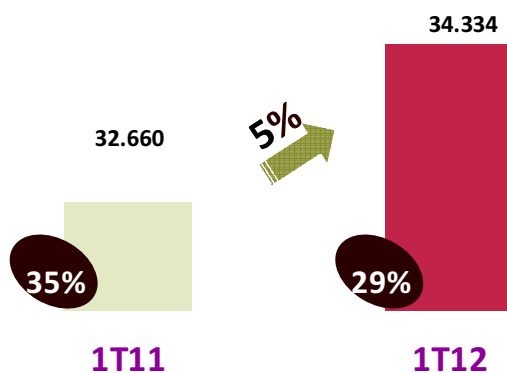


### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA OPERACIONAL

No 1T12, a Companhia apresentou um Lucro Bruto de **R\$ 34,3** milhões e uma Margem Bruta de **29%**, registrando um aumento de 5% em relação ao 1º Trimestre de 2011.

#### Lucro Bruto

em R\$ Mil e Margem Bruta %



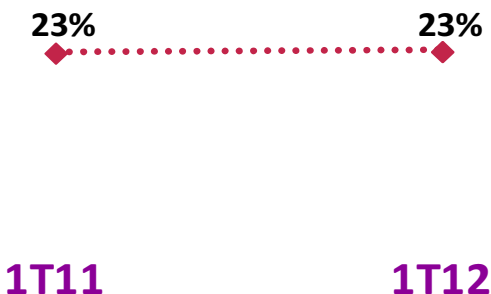
\* A João Fortes Engenharia S.A. ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 rerepresentada no dia 15/05/2012.

## DESPESAS COM VENDAS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Durante o 1º Trimestre de 2012, as despesas com vendas, gerais e administrativas totalizaram R\$ 28.945 um aumento de 29% se compararmos aos R\$ 22.505 apresentados no mesmo período de 2011. Esse aumento, já era esperado, visto que deu-se principalmente em função do aumento das despesas com vendas (R\$11.044), o que nos permitiu alcançar um montante de R\$83,9 milhões de vendas contratadas no ano 1T12.

### DVG&A

em % sobre a Receita Líquida



## EBITDA E MARGEM EBITDA

No 1T12, a João Fortes apurou EBITDA ajustado de R\$ 9.843, representando uma margem de EBITDA da Companhia de 8%.

EBTIDA (R\$ Mil)	1T12	1T11	1T12 x 1T11
Receita Líquida	118.172	93.068	27%
(-) Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(83.838)	(60.408)	39%
Lucro Bruto	34.334	32.660	5%
(-) Despesas/Receitas Operacionais	(28.945)	(22.505)	29%
Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.389	10.155	-47%
Depreciação	-216	-128	269%
EBITDA	5.173	10.027	-48%
Custo de Empréstimo	4.670	2.944	59%
EBITDA Ajustado	9.843	12.971	-24%
Margem EBITDA Ajustado	8%	14%	

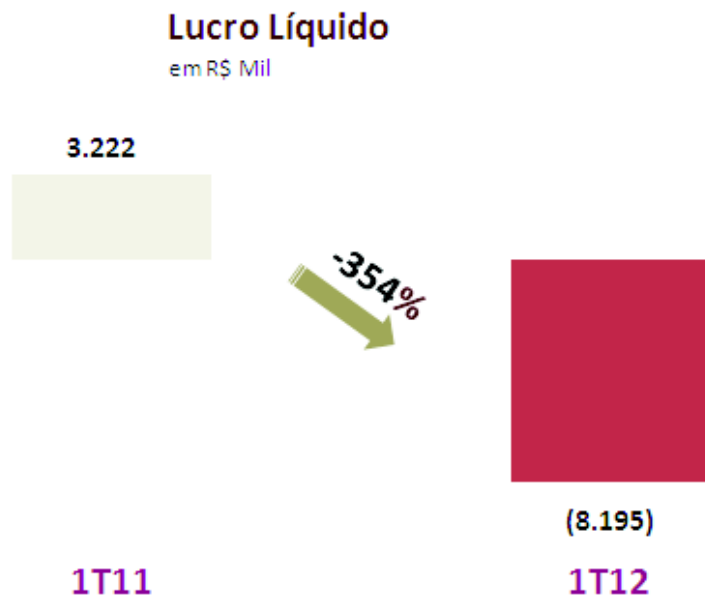
(1) O cálculo do EBITDA não é padronizado e a definição do EBITDA da João Fortes pode não ser comparável a utilizada por outras empresas do setor

(2) O EBITDA ajustado não considera Custos de Empréstimos, instituído pelo CPC 20 para ativos qualificáveis.

\* A João Fortes Engenharia S.A, ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 rerepresentada no dia 15/05/2012.

## RESULTADO LÍQUIDO

A Companhia apresentou no ano 1T12, prejuízo de - R\$ 8.195 .



## BALANÇO PATRIMONIAL

### CONTAS A RECEBER

As contas a receber no 1º Trimestre de 2012 encerraram com montante de R\$ 787.436, conforme o quadro abaixo:

R\$ Mil	1T12	1T11	1T12 x 1T11
Curto prazo	460.683	279.545	65%
Longo prazo	326.753	251.402	30%
<b>Total</b>	<b>787.436</b>	<b>530.947</b>	<b>48%</b>

\* A João Fortes Engenharia S.A, ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 reapresentada no dia 15/05/2012.

## IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

No montante de imóveis a comercializar da Companhia incluímos terrenos pagos em dinheiro, construções em andamento e unidades prontas. A companhia encerrou o ano de 1T12 com estoque de **R\$ 464.5**, 28% maior ao apresentado no mesmo período de 2011 (R\$361.764).

A tabela abaixo mostra nosso estoque detalhado, pelo custo histórico, em 1T12 conforme inserido no balanço patrimonial:

R\$ Mil

<b>IMÓVEIS A COMERCIALIZAR</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>1T12 x 1T11</b>
<i>Adiantamento para compra de terrenos</i>	7.624	-	
<i>Unidades prontas</i>	10.943	9.300	18%
<i>Construções em andamento</i>	172.402	51.906	232%
<i>Terrenos</i>	235.097	295.083	-20%
<i>Encargos financeiros</i>	38.403	5.475	601%
<b>TOTAL</b>	<b>464.469</b>	<b>361.764</b>	<b>28%</b>
<i>Curto Prazo</i>	457.218	355.177	29%
<i>Longo Prazo</i>	116	6.587	-98%
<b>TOTAL</b>	<b>457.334</b>	<b>361.764</b>	<b>26%</b>

## ENDIVIDAMENTO

R\$ Mil

<b>ENDIVIDAMENTO</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>1T12 x 1T11</b>
<i>Empréstimos e Financiamentos (CP)</i>	566.473	303.286	87%
<i>Empréstimos e Financiamentos (LP)</i>	420.683	214.345	96%
<b>DÍVIDA TOTAL</b>	<b>987.156</b>	<b>517.631</b>	<b>91%</b>
<i>Disponibilidades</i>	147.447	174.122	-15%
<b>DÍVIDA LÍQUIDA</b>	<b>839.709</b>	<b>343.509</b>	<b>144%</b>
<b>DÍVIDA LÍQUIDA / PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>195%</b>	<b>95%</b>	<b>105%</b>

Com o aumento das obras em andamento e o desenvolvimento dos empreendimentos lançados, há exigências de níveis de endividamento mais elevados em comparação ao mesmo período de 2010.

\* A João Fortes Engenharia S.A. ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 rerepresentada no dia 15/05/2012.

## GOVERNANÇA CORPORATIVA

### RELACIONAMENTO COM AUDITORES

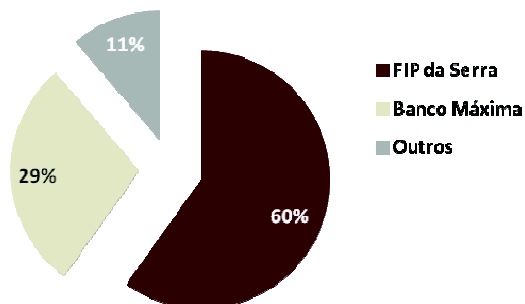
Em cumprimento ao disposto no artigo 28 da Instrução Normativa Nº308/99, a Companhia firmou contrato com a Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S em maio de 2012, para a prestação de serviços de auditoria nas suas demonstrações contábeis referentes ao ano de 2012.

A João Fortes Engenharia S.A, durante o 1º Trimestre de 2012, de acordo com o teor da Instrução CVM 381, não contratou e nem teve outros serviços prestados pela Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S não relacionados à auditoria externa.

Vale destacar que a política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo João Fortes, quanto à contratação de serviços não-relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente, ou seja, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

### COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

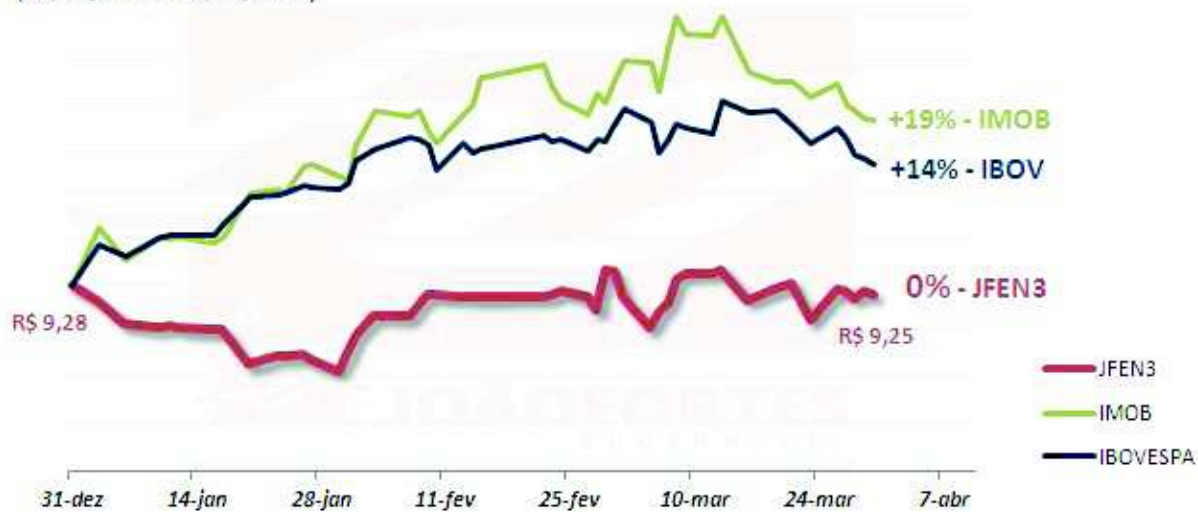
A composição acionária da João Fortes no 1º trimestre de 2012 era a seguinte:



Desempenho em bolsa de valores no 1T12:

### JFE em Bolsa

(31/12/2011 - 31/03/2012)



## RECURSOS HUMANOS

A João Fortes busca o constante aperfeiçoamento de seus colaboradores e por isso durante o 1T12 continuou incentivando que seus colaboradores participassem de cursos de pós graduação - MBA .

Seguindo esta mesma política, em 2012 a João Fortes está incentivando seus colaboradores a realizarem a 1º Graduação.

Merece também ser destacado que a João Fortes criou um plano de previdência privada para seus colaboradores.

Durante o 1T12 realizamos junto aos colaboradores Campanhas de Prevenção e Saúde, Treinamentos e demos início a Avaliação de Competências 360º.

## RELACIONAMENTO COM CLIENTES

No 1º trimestre de 2012 a João Fortes Engenharia S.A disponibilizou o Portal do Cliente. Uma ferramenta que permite o cliente consultar o andamento da obra, documentos do empreendimento, assuntos financeiros e para alguns empreendimentos a 2ª via do boleto.

Realizou dois eventos de visita à obra para os clientes do empreendimento Jardim Europa e Le Quartier Vert. No evento o cliente visita sua unidade e constata o andamento da obra próximo a concessão do habites.

\* A João Fortes Engenharia S.A, ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 rerepresentada no dia 15/05/2012.

## RESULTADOS

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

<b>DRE (R\$ Mil)</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>1T12 x 1T11</b>
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	118.172	93.068	27%
Custos de Bens e/ou Serviços Vendidos	(83.838)	(60.408)	39%
Resultado Bruto	34.334	32.660	5%
Despesas/Receitas Operacionais	(28.945)	(22.505)	29%
<i>Despesas com Vendas</i>	(11.044)	(5.728)	93%
<i>Despesas Gerais e Administrativas</i>	(16.270)	(15.670)	4%
<i>Outras Receitas/Despesas operacionais</i>	(1.631)	(1.107)	-47%
Resultado Antes do Result. Financeiro e dos Tributos	5.389	10.155	-47%
Resultado Financeiro Líquido	(12.157)	(3.907)	211%
<i>Receitas Financeiras</i>	7.501	9.498	-21%
<i>Despesas Financeiras</i>	(19.658)	(13.405)	47%
Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	(6.768)	6.248	-208%
<i>Equivalência patrimonial</i>	837	2.839	-71%
Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	(5.931)	9.087	-165%
<i>Imposto de renda e contribuição social do exercício</i>	(1.585)	(8.784)	-82%
<i>Imposto de renda e contribuição social diferidos</i>	(311)	2.209	-114%
Lucro/Prejuízo Líquido Consolidados do Período	(7.827)	2.512	-412%
<i>Atribuídos a Sócios da empresa Controladora</i>	(8.195)	3.222	-354%
<i>Atribuídos a Socios Não Controladores</i>	368	(710)	-152%
Lucro (Prejuízo) por Ação	(0,082)	0,032	-354%

\* A João Fortes Engenharia S.A, ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 reapresentada no dia 15/05/2012.

## BALANÇO PATRIMONIAL

R\$ Mil

ATIVO	1T12	1T11	1T12 x 1T11
<b>Ativo Circulante</b>	<b>1.147.025</b>	<b>860.789</b>	<b>33%</b>
Caixa e equivalentes de caixa	147.447	174.122	-15%
Aplicações financeiras	-	-	
Contas a receber	460.683	279.545	65%
Imóveis a comercializar	457.218	355.177	29%
Impostos a recuperar	12.629	6.028	110%
Despesas Antecipadas	22.568	11.630	
Outras contas a receber	46.480	34.287	36%
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>713.667</b>	<b>470.011</b>	<b>52%</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>	<b>713.667</b>	<b>470.011</b>	<b>52%</b>
Aplicações Financeiras avaliadas ao custo amortizado	-	-	
Contas a receber	326.753	251.402	30%
Imóveis a comercializar	116	6.587	-98%
Créditos com pessoas ligadas	71.231	28.974	146%
Outros	13.816	30.907	-55%
Participação Societária	27.189	33.320	-18%
Propriedades para investimento	196.133	51.168	283%
Imobilizado	16.193	8.634	88%
Intangível	62.236	59.019	5%
<b>ATIVO TOTAL</b>	<b>1.860.692</b>	<b>1.330.800</b>	<b>40%</b>
<b>PASSIVO</b>	<b>1T12</b>	<b>1T11</b>	<b>1T12 x 1T11</b>
<b>Passivo Circulante</b>	<b>747.876</b>	<b>502.033</b>	<b>49%</b>
Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.471	5.411	130%
Fornecedores	24.213	7.401	227%
Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.779	13.180	-41%
Outras Obrigações federais	2.535	16.193	-84%
Empréstimos e Financiamentos	566.473	303.286	87%
Dividendos Mínimos Obrigatórios a Pagar	16.801	17.378	-3%
Obrigações por Aquisição de Imóveis e Part. Societaria	52.407	91.573	-43%
Adiantamento de Clientes	13.207	7.072	87%
Outras obrigações	45.531	36.074	26%
Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.459	3.450	87%
Outras Provisões	-	1.015	-100%
<b>Passivo Não Circulante</b>	<b>682.369</b>	<b>467.679</b>	<b>46%</b>
Empréstimos e financiamentos	420.683	214.345	96%
Outras Obrigações	183.165	197.597	-7%
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	40.552	38.114	6%
Outras Obrigações federais	31.971	13.076	-
Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	2.919	3.166	--
Outras Provisões	3.079	1.381	123%
<b>Patrimônio Líquido consolidado</b>	<b>430.447</b>	<b>361.088</b>	<b>19%</b>
Capital Social Realizado	275.220	274.682	0%
Reserva de Capital	20.538	20.538	0%
Reserva Legal	6.245	2.911	115%
Reserva de Retenção de Lucros	88.997	41.477	115%
Reserva de Incentivos Fiscais	-	537	-100%
Lucros/Prejuízos Acumulados	(9.595)	3.222	
Participação de não Controladores	49.042	17.721	
<b>PASSIVO TOTAL</b>	<b>1.860.692</b>	<b>1.330.800</b>	<b>40%</b>

\* A João Fortes Engenharia S.A., ressalta que as informações referentes ao 1º trimestre de 2011 inseridas no presente documento, estão de acordo com a versão do 1º ITR de 2011 reapresentada no dia 15/05/2012.

## GLOSSÁRIO DO SETOR

**ABL** – Área Bruta Locável.

**Área Privativa** – é a área da superfície do apartamento de uso privativo e exclusivo do proprietário.

**Hipoteca** – é um tipo de garantia fornecida num financiamento de imóvel, pelo devedor ao credor. Nesta modalidade, o financiador detém a propriedade do imóvel adquirido até que a dívida seja totalmente quitada pelo cliente, ou devedor.

**INCC** – Índice Nacional da Construção Civil. Trata-se de um indicador elaborado pela Fundação Getúlio Vargas que mede a evolução dos custos de construções habitacionais. É um dos índices que compõe o IGP-M e tem peso de 10% no mesmo.

**Incorporação Imobiliária** – atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial (antes da conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

**Lançamento Imobiliário** – trata-se do processo de início das vendas de um empreendimento imobiliário, que ocorre antes do início da obra de construção. Geralmente, a construção do empreendimento se inicia 6 meses após o lançamento.

**Permuta** – no setor imobiliário, a permuta é a transação onde a companhia adquire um terreno junto a uma pessoa física ou jurídica mediante comprometimento em conceder algumas unidades prontas ao proprietário do terreno. Nada mais é do que uma troca entre o terreno e as unidades concluídas. Trata-se de um procedimento muito usado neste mercado.

**Securitização de Recebíveis Imobiliários** – operação pela quais créditos imobiliários, adquiridos no mercado primário, junto às entidades financiadoras de imóveis, são expressamente vinculados à emissão de uma série de CRI - Certificados de Recebíveis Imobiliários.

**SFH (Sistema Financeiro de Habitação)** – sistema financeiro criado para levantar recursos e direcionar aplicações para a construção de casas populares e obras de urbanização e saneamento.

**SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário)** – conjunto de normas legais que regula a participação de instituições financeiras (caixas econômicas, bancos comerciais, bancos de investimento, bancos com carteira de crédito imobiliário, sociedades de crédito imobiliário, associações de poupança e empréstimo e companhias hipotecárias) e não-financeiras (companhias securitizadoras) na realização de operações de financiamento de imóveis residenciais e comerciais, com a efetiva garantia de retorno dos capitais emprestados.

**SPE (Sociedade de Propósito Específico)** – sociedade constituída com um objeto social específico que permite um isolamento das outras atividades comerciais dos acionistas controladores. Permite que os agentes financiadores tenham um acesso direto e menos burocrático aos ativos e recebíveis do empreendimento no caso de inadimplência da sociedade.

**Valor de venda estimado** – preço que o bem pode alcançar no mercado.

**VGv** – Valor Geral de Vendas.

## NOTAS

Os demonstrativos financeiros e as informações operacionais são apresentadas de acordo com as práticas contábeis vigentes em Reais (R\$ Mil) e estão de acordo com as normas estabelecidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os comentários se referem ao desempenho operacional consolidado e as comparações, exceto quando indicado o contrário. Os auditores independentes não revisaram as informações de natureza operacional, estatística ou financeira que não derivam diretamente dos sistemas contábeis tais como: VGV (Valor Geral de Vendas), *Banco de terrenos*, vendas contratadas, lançamentos, etc. Além disso, as informações que representam medida não contábil (ex: EBITDA e Margem EBITDA) também não foram auditadas.

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

### **Francisco de Almeida e Silva**

Diretor Superintendente e de Relações com Investidores

### **Karla Simões**

Analista de Relações com Investidores

E-mail: [ri@joaofortes.com.br](mailto:ri@joaofortes.com.br)

Tel: (21) 3501-4816

Fax: (21) 3501-4800

Site: [www.joaofortes.com.br/ri](http://www.joaofortes.com.br/ri)

# João Fortes Engenharia S.A.

Informações Trimestrais referentes ao Primeiro  
Trimestre de 2012

## Notas Explicativas

### 1 Contexto operacional

A João Fortes Engenharia S.A. é uma sociedade anônima constituída em 28 de setembro de 1957, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro e filiais em Brasília e Salvador. A Companhia possui capital aberto desde 1973 e suas ações são negociadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – BM&FBOVESPA S.A. - sob o código JFEN3.

A João Fortes Engenharia S.A. (“Companhia”) tem por objeto o desenvolvimento, promoção, incorporação e construção de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, a alienação e aquisição de imóveis, locação e administração de imóveis próprios, a prestação de quaisquer serviços relacionados ao mercado imobiliário e à construção civil e tudo o mais que se fizer necessário para perfeita realização dos referidos objetivos.

A Companhia vem demonstrando crescimento no volume de lançamentos e vendas contratadas com foco na rentabilidade dos empreendimentos, valor para nossos acionistas e, sobretudo, a satisfação dos nossos clientes.

As sociedades controladas, em sua maioria, compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Todos os valores apresentados nestas informações trimestrais estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

A emissão destas Informações Trimestrais foi aprovada pela diretoria em 11 de maio de 2012.

### 2 Resumo das principais políticas contábeis

#### 2.1 Base de preparação

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações trimestrais - ITR individuais e consolidadas, não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstração Financeira Padrão – DFP do exercício social findo em 31 de dezembro de 2011. Nos casos em que as notas explicativas destas ITR não se encontram apresentadas de forma completa da nota explicativa, por razão de redundância de informação em relação ao apresentado na Demonstração Financeira Padrão – DFP, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa da DFP anual.

As informações contábeis individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma

## Notas Explicativas

condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários. As informações contábeis consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor.

A referida Orientação OCPC 04, editada pelo CPC, trata de determinados assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas.

### 2.2 Informações trimestrais individuais

As informações trimestrais individuais da controladora foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs), aprovadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e são publicadas juntas com as demonstrações financeiras consolidadas. As informações trimestrais individuais apresentam a avaliação dos investimentos em controladas e controladas em conjunto pelo método da equivalência patrimonial, de acordo com a legislação brasileira vigente. Dessa forma, essas informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o IFRS, que exige a avaliação desses investimentos nas demonstrações separadas da controladora pelo seu valor justo ou pelo custo.

### 2.3 Informações trimestrais consolidadas

As informações trimestrais consolidadas foram preparadas e estão sendo apresentadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) e também de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), as quais consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata do reconhecimento da receita desse setor.

## Notas Explicativas

### 2.4 Consolidação

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das informações contábeis consolidadas.

#### (i) Controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante).

Nas sociedades em que a Companhia detém menos de 50% do capital votante, acordos garantem à Companhia direito de veto em decisões que afetem significativamente os negócios da sociedade, garantindo-lhe o controle compartilhado, as quais são consolidadas de forma proporcional à participação societária nessas sociedades. As controladas são consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

A Controladora usa o método de contabilização da aquisição para contabilizar as combinações de negócios. A contraprestação transferida para a aquisição de uma controlada é o valor justo dos ativos transferidos, passivos incorridos e instrumentos patrimoniais emitidos pela Companhia. A contraprestação transferida inclui o valor justo de algum ativo ou passivo resultante de um contrato de contraprestação contingente quando aplicável. Custos relacionados com aquisição são contabilizados no resultado do exercício conforme incorridos.

Os ativos identificáveis adquiridos e os passivos e passivos contingentes assumidos em uma combinação de negócios são mensurados inicialmente pelos valores justos na data da aquisição. A Controladora reconhece a participação não controladora na adquirida, tanto pelo seu valor justo como pela parcela proporcional da participação não controlada no valor justo de ativos líquidos da adquirida. A mensuração da participação não controladora a ser reconhecida é determinada em cada aquisição realizada.

O excesso da contraprestação transferida e do valor justo na data da aquisição de qualquer participação patrimonial anterior na adquirida em relação ao valor justo da participação do grupo de ativos líquidos identificáveis adquiridos é registrado como ágio (goodwill). Quando a contraprestação transferida for menor que o valor justo dos ativos líquidos da

## Notas Explicativas

controlada adquirida, a diferença é reconhecida diretamente na demonstração do resultado do exercício.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre empresas consolidadas, quando existentes, são eliminados. Os prejuízos não realizados também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (impairment) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas são alteradas e as suas demonstrações financeiras ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros serem consolidados com as políticas adotadas pela controladora.

Para as sociedades controladas sob controle comum, as informações trimestrais são consolidadas de forma proporcional à participação da Companhia no investimento.

### (ii) Transações e participações não controladoras

A companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados no patrimônio líquido.

Quando a companhia para de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado.

### (iii) Critérios de consolidação

Na consolidação foram eliminadas as parcelas correspondentes aos saldos dos ativos e passivos, bem como as receitas e despesas decorrentes de transações entre as sociedades. Diferenças de práticas contábeis entre as controladas e a controladora, quando aplicável, são ajustadas às práticas contábeis da controladora, para fins de consolidação. As informações trimestrais consolidadas compreendem as demonstrações financeiras da João Fortes Engenharia S.A. e de suas sociedades controladas (individualmente e sob controle comum ou criadas para propósitos específicos de administração de empreendimentos imobiliários), conforme detalhado na nota explicativa 9.

## 2.5 Demonstrações do valor adicionado

## Notas Explicativas

Essas demonstrações têm por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Companhia e, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações contábeis individuais e consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações contábeis e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. A primeira parte da DVA apresenta a riqueza criada pela Companhia e sua controlada direta, representada pelas receitas, pelos insumos adquiridos de terceiros, e pelo valor adicionado recebido de terceiros. A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

### 3 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. As estimativas e julgamentos contábeis críticos não sofreram alterações no primeiro trimestre de 2012 com relação ao descrito na Demonstração Financeira Padrão de 31 de dezembro de 2011.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao evento futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes raramente serão iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

A Companhia usa o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que a Companhia estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entregadas chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

## Notas Explicativas

### 3.1 Julgamentos críticos na aplicação das políticas contábeis da entidade

#### (i) Transferência continuada de riscos e benefícios.

A Companhia segue as orientações da OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores. Essa determinação requer um julgamento significativo. Para esse julgamento, a Companhia avaliou as discussões dos temas efetuados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), culminando com a apresentação ao Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), de minuta da Orientação CPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil.

Caso a OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não sejam transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos seriam a redução do patrimônio líquido e do lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos se dariam por ocasião da entrega das chaves.

## 4 Gestão de risco financeiro

### 4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros: risco de mercado (incluindo taxa de juros dos financiamentos de crédito imobiliário, risco de taxa de juros de fluxo de caixa e risco de preço determinados ativos avaliados ao valor justo), risco de crédito e risco de liquidez. O programa de gestão de risco da Companhia se concentra na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia. Exceto pelo swap contratado, a Companhia não tem como prática fazer uso de instrumentos financeiros derivativos para proteger exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central da Companhia. A tesouraria da Companhia identifica, avalia e protege a Companhia contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas.

## Notas Explicativas

### 4.2 Risco de mercado

#### (i) Risco de taxa de juros

O risco associado é oriundo da possibilidade de a Companhia e suas controladas incorrerem em perdas por causa de flutuações de taxas de juros que aumentem as despesas financeiras relativas a financiamentos captados no mercado sem que a mesma oscilação ocorra no contas a receber e aplicações financeiras. A Companhia e suas controladas monitoram continuamente as taxas de juros de mercado com o objetivo de avaliar eventual necessidade de contratação de novas operações para proteger-se contra o risco da volatilidade dessas taxas.

As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na Nota 13. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 6. Sobre as contas a receber de imóveis concluídos, conforme mencionado na Nota 8, incidem juros de 12% ao ano, apropriados "*pro rata temporis*".

#### (ii) Risco cambial

A Companhia possui ativos decorrentes de operações de swaps e passivos decorrentes de operações de empréstimos denominados em moeda estrangeira. A Companhia não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva e não efetua vendas indexadas em moeda estrangeira (Nota 5.3).

### 4.3 Risco de crédito

O risco de crédito é caracterizado pela inadimplência por parte dos clientes adquirentes de imóveis. Esse risco é avaliado como praticamente nulo durante o período de construção em face da garantia real de recuperação de seus produtos no caso de inadimplência.

### 4.4 Risco de liquidez

O risco de liquidez é caracterizado pelo risco da Companhia e suas controladas não possuírem recursos líquidos suficientes para honrar seus compromissos

## Notas Explicativas

financeiros em decorrência de descasamento de prazo ou de volume entre os recebimentos e pagamentos previstos. Para administrar a liquidez do caixa são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área financeira da Companhia.

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais do Grupo e agregada pela área financeira da Companhia. Esta área monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ela tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e cumprimento de cláusulas contratuais.

A tabela abaixo analisa os passivos financeiros não derivativos do Grupo, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento. Os passivos financeiros derivativos estão incluídos na análise se seus vencimentos contratuais forem essenciais para um entendimento dos fluxos de caixa. Os valores divulgados na tabela são os saldos contábeis nas datas.

	31/03/2012				Consolidado 31/12/2011			
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Após dois anos	Total
Financiamento imobiliário	88.810	40.699	154.191	283.700	57.109	16.910	151.470	225.489
Empréstimos	457.070	83.305	54.437	594.812	370.575	86.236	80.736	537.547
	545.880	124.004	208.628	878.512	427.684	103.146	232.206	763.036
Contas a pagar de terrenos	44.859	19.443	21.993	86.295	45.385	27.682	32.173	105.240
Debentures	32.940	32.940	32.940	98.819	32.940	32.940	32.940	98.819
	623.679	176.387	263.561	1.063.626	506.009	163.768	297.319	967.095

### 4.5 Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um rating de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos, financiamentos e debêntures, menos caixa e equivalentes de caixa:

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Empréstimos, financiamentos e debentures	807.572	751.928	945.753	862.093
Menos: caixa e equivalente de caixa e aplicações financeiras	(131.121)	(99.097)	(147.447)	(111.818)
Dívida Líquida	676.451	652.831	798.306	750.275
Total do patrimônio líquido	391.001	391.001	391.001	391.001
Total do capital	<u>1.067.452</u>	<u>1.043.832</u>	<u>1.189.307</u>	<u>1.141.276</u>

A Companhia não possui metas de grau de alavancagem.

### 5 Instrumentos financeiros por categoria

Com exceção dos ativos financeiros ao valor justo, os demais ativos financeiros são classificados como "Empréstimos e recebíveis" e os passivos como "Outros passivos financeiros".

#### 5.1 Caixa e equivalente de caixa

O valor de mercado desses ativos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras (Nota 6). As taxas pactuadas refletem as condições usuais de mercado.

#### 5.2 Empréstimos e financiamentos

As condições e os prazos dos empréstimos e financiamentos obtidos estão apresentados na Nota 13. O valor justo desses passivos não difere significativamente dos valores apresentados nas demonstrações financeiras.

#### 5.3 Instrumentos financeiros derivativos – “Valor justo contra resultado”

Os instrumentos derivativos contratados pela Companhia têm o propósito de proteger suas operações contra riscos de flutuação nas taxas de câmbio, e não são utilizados com o objetivo principal de gerar ganhos financeiros.

## Notas Explicativas

### (ii) Metodologia de cálculo do valor justo dos derivativos

Swaps - são avaliados pelo valor justo, à taxa de mercado na data-base, do fluxo futuro apurado pela aplicação das taxas contratuais até o vencimento. Em 31 de março de 2012 e 31 de dezembro de 2011, o portfólio de derivativos pode ser resumido conforme tabela a seguir:

Fluxo	Valor principal (\$ Mil)		Vencimento	Índice	Taxa média	Valor justo		Perda/Ganho realizados		Perdas/Ganhos não realizados	
	31/03/2012	31/12/2011				31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 7.143	USD 7.143	08/07/2014	USD	2,95%	13.015	13.630	2.015	2.630	(612)	(905)
Passivo	R\$ 11.000	R\$ 11.000	08/07/2014	CDI	117,00%	(11.975)	(12.544)	(1.587)	(2.448)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>1.040</b>	<b>1.086</b>	<b>428</b>	<b>181</b>	<b>(612)</b>	<b>(905)</b>
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 7.143	USD 7.143	12/01/2014	USD	2,95%	13.015	13.630	2.015	2.630	(422)	(642)
Passivo	R\$ 11.000	R\$ 11.000	12/01/2014	CDI	117,00%	(11.975)	(12.281)	(1.397)	(1.923)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>1.040</b>	<b>1.349</b>	<b>618</b>	<b>707</b>	<b>(422)</b>	<b>(642)</b>
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 7.143	USD 7.143	15/07/2013	USD	2,95%	13.015	13.630	2.015	2.630	(260)	(462)
Passivo	R\$ 11.000	R\$ 11.000	15/07/2013	CDI	117,00%	(11.975)	(12.101)	(1.235)	(1.563)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>1.040</b>	<b>1.529</b>	<b>780</b>	<b>1.067</b>	<b>(260)</b>	<b>(462)</b>
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 7.143	USD 7.143	15/01/2013	USD	2,95%	13.015	13.630	2.015	2.630	(140)	(292)
Passivo	R\$ 11.000	R\$ 11.000	15/01/2013	CDI	117,00%	(11.975)	(11.931)	(1.115)	(1.223)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>1.040</b>	<b>1.699</b>	<b>900</b>	<b>1.407</b>	<b>(140)</b>	<b>(292)</b>
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 7.143	USD 7.143	19/07/2012	USD	2,95%	13.015	13.630	2.015	2.630	(29)	(170)
Passivo	R\$ 11.000	R\$ 11.000	19/07/2012	CDI	117,00%	(11.975)	(11.809)	(1.004)	(979)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>1.040</b>	<b>1.821</b>	<b>1.011</b>	<b>1.651</b>	<b>(29)</b>	<b>(170)</b>
<b>Swap CDI vs. Taxa Fixa em USD</b>											
Ativo	USD 17.000	USD 17.000	18/09/2012	USD	4,04%	32.072	32.218	3.031	3.177	60	(253)
Passivo	R\$ 29.041	R\$ 29.041	18/09/2012	CDI	118,40%	(30.853)	(30.230)	(1.752)	(1.442)	-	-
<b>Líquido</b>						<b>1.219</b>	<b>1.988</b>	<b>1.279</b>	<b>1.735</b>	<b>60</b>	<b>(253)</b>

### 5.4 Análise de sensibilidade requerida pela CVM

Apresentamos, a seguir, quadro demonstrativo de análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros, que descreve os riscos que podem gerar prejuízos materiais para a Companhia, com cenário mais provável (cenário I) segundo avaliação efetuada pela administração, considerando um horizonte de três meses, quando deverão ser divulgadas as próximas informações financeiras contendo tal análise. Adicionalmente, dois outros cenários são demonstrados, nos termos determinados pela CVM, por meio da Instrução no 475/08, a fim de apresentar 25% e 50% de deterioração na variável de risco considerada, respectivamente (cenários II e III).

Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos futuros programados.

## Notas Explicativas

Risco	Instrumento/operação	Descrição	Cenário provável (I)		
			Efeito	Cenário II	Cenário III
<b>Cambial</b>					
	<b>Hedge</b>				
	Swap - instrumento de <i>hedge</i> - <i>ponta ativa</i>	Valorização de 20%	19.510	24.388	29.265
	Objeto de <i>hedge</i> - empréstimos - moeda estrangeira (US\$)		(19.510)	(24.388)	(29.265)
		Efeito líquido - <i>hedge</i>	-	-	-
<b>De taxa de juros</b>					
	Empréstimos - CDI	Aumento de 100 pontos-base (bps)	(6.003)	(7.503)	(9.004)
	Swap - instrumento de <i>hedge</i> - <i>ponta passiva</i>		(976)	(1.219)	(1.463)
	Debentures-1ª emissão - CDI		(980)	(1.225)	(1.470)
	Empréstimos- TJLP		(411)	(514)	(617)
	Empréstimos - TR		(1.830)	(2.288)	(2.745)
		Efeito total líquido	(10.199)	(12.749)	(15.299)
<b>De índices de preço (IPCA, IGP-M, INCC)</b>					
	Contas a Receber	Queda de 1%	(14.950)	(18.688)	(22.425)
	Contas a pagar- Terrenos		863	1.079	1.294
	Empréstimos		325	406	488
			(13.762)	(17.203)	(20.643)

### 5.5 Ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários - CDBs	-	48.931	-	48.931
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	-	-	-
	-	48.931	-	48.931
Não circulante	-	-	-	-
Ativo circulante	-	48.931	-	-

### 5.6 Contas vinculadas

Estão representadas por recursos oriundos de financiamentos liberados por instituição financeira a promitentes compradores de empreendimentos em construção, os quais são disponibilizados à medida do progresso físico de execução dos correspondentes empreendimentos.

## 6 Caixa e equivalente de caixa

Tipo de operação	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Caixa e equivalentes a caixa				
Caixas e bancos	8.615	5.514	17.697	15.845
Equivalentes de caixa				
Debentures			-	-
Certificados de depósitos bancários - CDBs	122.506	44.652	129.750	47.042
Total	131.121	50.166	147.447	62.887

## Notas Explicativas

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, sendo que a Companhia considera equivalente de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e que esteja sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. As aplicações financeiras da Companhia estão representadas por Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) ou operações compromissadas lastreadas em CDBs, e são resgatáveis em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações. As aplicações são classificadas como equivalentes de caixa, conforme a descrição do CPC 3 (IAS 7).

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco e aplicações em instituições financeiras de primeira linha, as quais são substancialmente remuneradas com base em percentuais da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

### 7 Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Empreendimentos concluídos	54.161	57.405	211.971	233.327
Empreendimentos em construção	493.143	505.898	1.283.609	1.369.940
Ajuste a valor presente	(12.688)	(12.717)	(28.734)	(30.795)
(-) Receita de vendas a apropriar	(267.018)	(283.280)	(691.767)	(784.186)
	<u>213.437</u>	<u>209.901</u>	<u>563.108</u>	<u>554.959</u>
	<u>267.598</u>	<u>267.306</u>	<u>775.079</u>	<u>788.286</u>
Prestação de serviços	2.120	2.647	3.878	4.462
	<u>269.718</u>	<u>269.953</u>	<u>778.957</u>	<u>792.748</u>
Não circulante	(102.869)	(80.715)	(319.497)	(339.319)
Circulante	<u>166.849</u>	<u>189.238</u>	<u>459.460</u>	<u>453.429</u>

As contas a receber estão, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado - IGP-M, acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma "*pro rata temporis*" a partir da conclusão da construção e entrega da unidade vendida.

Dessa forma, o contas a receber dos empreendimentos concluídos e o contas a receber apropriado dos empreendimentos em construção, deduzido do ajuste a valor presente, estão apresentados ao valor justo.

O valor da provisão para créditos de realização duvidosa é revisado periodicamente. O critério de provisão leva em conta a diferença negativa individual entre o valor de mercado das unidades e o saldo total a receber

## Notas Explicativas

dos clientes inadimplentes. As dívidas condominiais, as dívidas fiscais (IPTU) e as taxas de serviços são somadas ao saldo a receber dos respectivos clientes inadimplentes para essa apuração. As contas a receber individualmente impaired refere-se ao saldo de contas a receber de clientes dos contratos que preveem alienação fiduciária do bem negociado e cujo o valor de mercado é maior do que os saldos vencidos. Consequentemente nenhuma provisão é requerida.

O saldo das contas a receber das unidades vendidas e em construção não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida dos valores já recebidos. A parcela apropriada que supera o total da carteira de recebíveis com vencimento em até um ano está apresentada no realizável a longo prazo.

Quanto às informações sobre os principais clientes, em função da própria atividade imobiliária residencial com foco no segmento econômico, a Sociedade não possui individualmente, clientes que representam mais de 10% da receita total consolidada.

Em 31 de março de 2012 e em 31 dezembro de 2011 os saldos de ativo circulante e não circulante de contas a receber de clientes estão compostos pelos seguintes vencimentos:

	<u>Controladora</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Vencidos	42.380	18.659	110.266	62.769
A vencer:				
Até 30 dias	14.051	12.379	60.515	74.120
31 a 60 dias	44.906	9.028	37.731	13.264
61 a 90 dias	41.740	25.154	15.114	84.664
91 a 120 dias	3.259	23.002	133.285	31.358
121 a 360 dias	30.090	98.369	172.875	182.792
	<u>176.426</u>	<u>186.591</u>	<u>529.786</u>	<u>448.967</u>
Prestação de serviços	2.120	2.647	3.878	4.462
(-) Receita de vendas a apropriar	<u>(11.697)</u>	<u>-</u>	<u>(74.204)</u>	<u>-</u>
Ativo circulante	<u>166.849</u>	<u>189.238</u>	<u>459.460</u>	<u>453.429</u>

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
A vencer				
entre 1 e 2 anos	157.987	102.930	360.555	361.496
entre 2 e 3 anos	123.078	94.576	263.258	167.207
entre 3 e 4 anos	13.886	89.162	58.877	162.824
Após 4 anos	75.924	74.785	275.837	291.011
	<u>370.875</u>	<u>361.453</u>	<u>958.527</u>	<u>982.538</u>
(-) Receita de vendas a apropriar	(268.006)	(283.280)	(639.030)	(784.186)
Ativo não circulante	<u>102.869</u>	<u>80.715</u>	<u>319.497</u>	<u>339.319</u>

### 8 Imóveis a comercializar- Estoque

São representados por imóveis a serem vendidos e terrenos para futuras incorporações, assim distribuídos:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Adiantamento para compra de terrenos	5.350	3.606	7.624	14.746
Terrenos	21.762	21.436	235.097	242.278
Imóveis concluídos	911	911	10.943	11.412
Imóveis em construção	31.907	36.735	172.891	169.799
Encargos financeiros	6.195	5.307	38.403	33.588
	<u>66.125</u>	<u>67.995</u>	<u>464.958</u>	<u>471.823</u>
Parcela circulante	(60.775)	(64.389)	(457.218)	(384.944)
Parcela não circulante	<u>5.350</u>	<u>3.606</u>	<u>7.740</u>	<u>86.879</u>

O valor contábil de um empreendimento é transferido para rubrica “Imóvel em construção” no momento em que o empreendimento é lançado. A parcela classificada no realizável a longo prazo corresponde a terrenos de empreendimentos previstos para serem lançados em período superior a 12 meses.

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de financiamento bancário e apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Saldo nos estoques no início do exercício	5.307	455	33.588	4.600
Encargos financeiros incorridos no exercício	2.263	13.192	9.485	46.822
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(1.375)	(8.340)	(4.670)	(17.834)
Saldo nos estoques no fim do exercício	<u>6.195</u>	<u>5.307</u>	<u>38.403</u>	<u>33.588</u>

Os encargos financeiros incorridos no exercício não incluem encargos financeiros sobre as contas a pagar de terrenos, limitando-se aos

## Notas Explicativas

empréstimos obtidos com esta destinação específica e financiamento imobiliário.

### 9 Investimentos

- (a) As principais informações das participações societárias mantidas em comparação com o mesmo período do exercício anterior estão resumidas a seguir:

31/03/2012						
Empresas	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
<b>Controladas</b>						
AlfaPort	99,99%	33.837	19.834	14.003	694	42
CNR	99,99%	36.417	7.681	28.736	56	461
CostaBella	99,99%	14.319	29.598	(15.279)	(308)	(582)
MNR 1	99,99%	-	-	-	-	-
MNR 2	99,99%	-	-	-	-	-
MNR 3	99,99%	48.391	9.707	38.684	(869)	(214)
MNR 4	99,99%	-	-	-	-	-
MNR 5	99,99%	-	-	-	-	-
MNR 7	99,99%	8.405	2.815	5.590	178	(47)
JFE 1	70,00%	18.165	16.340	1.825	-	(2)
JFE 2	99,99%	184.132	76.319	107.813	21.159	7.226
JFE 3	99,99%	137	-	137	-	177
JFE 4	99,99%	3.782	2.570	1.212	(71)	(943)
JFE 5	90,00%	12.393	5.017	7.376	1.682	241
JFE 6	99,99%	73.101	22.479	50.622	8.737	3.829
JFE 7	99,99%	11.734	2.708	9.026	4.809	1.419
JFE 8	99,99%	9.469	1.150	8.319	1.962	515
JFE 9	99,99%	16.475	2.562	13.913	-	(38)
JFE 10	99,99%	21.901	3.966	17.935	2.287	802
JFE 11	99,99%	18.033	3.675	14.358	2.140	687
JFE 12	80,00%	16.082	8.374	7.708	1.712	191
JFE 13	99,99%	14.318	11.620	2.698	-	-
JFE 16	99,99%	23.398	8	23.390	-	(6)
JFE 18	70,00%	58.305	34.081	24.224	4.855	(391)
JFE 19	99,99%	3	-	3	-	-
JFE PEI	60,00%	865	34	831	-	(83)
JFE 21	99,99%	6.500	378	6.122	568	158
JFE 22	99,99%	4.776	26	4.750	-	(65)
JFE 23	99,99%	27.776	25.090	2.686	-	(2)
JFE 24	99,99%	23.991	-	23.991	-	(1)
JFE 25	99,99%	1	-	1	-	(2)
JFE 26	99,99%	1	-	1	-	(2)
JFE 27	99,99%	2	-	2	-	(1)
JFE 28	99,99%	1	-	1	-	(2)
JFE 29	99,99%	1	-	1	-	(2)
JFE 30	99,99%	1	-	1	-	(2)
JFE 31	99,99%	28.712	807	27.905	441	673
JFE 32	99,99%	23.193	10.439	12.754	1.213	230
JFE 33	99,99%	339	-	339	-	(3)
JFE 34	99,99%	-	(6.000)	6.000	-	-
JFE 35	99,99%	22.848	10.602	12.246	3.642	1.271
JFE 36	75,00%	9.930	2.536	7.394	8.266	3.072
JFE 37	99,99%	19.494	29	19.465	-	(2)
JFE 38	99,99%	1.658	1.000	658	-	(6)
JFE 39	99,99%	1.939	1.250	689	-	(5)
JFE 40	99,99%	1	-	1	-	-
JFE 44	99,99%	312	3	309	-	-
JFE 45	99,99%	1.101	-	1.101	-	-
JFE 1 BSB	99,99%	3	-	3	-	(2)
JFE 2 BSB	99,99%	(2)	-	(2)	-	(2)
JFE 3 BSB	99,99%	-	-	-	-	(2)
JFE 4 BSB	99,99%	-	-	-	-	(2)
JFE 5 BSB	99,99%	-	-	-	-	(2)
JFE 6 BSB	99,99%	-	-	-	-	(2)
JFE 7 BSB	99,99%	-	-	-	-	(2)
JFE 8 BSB	99,99%	-	-	-	-	(2)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	78.042	5.149	72.893	1.558	496
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	41.511	51.103	(9.592)	4.409	(381)
House Vendas	99,99%	1.741	-	1.393	894	298
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	67,20%	216.862	52.937	163.925	341	(5.246)
JFE Participações S.A	99,99%	14.613	2.327	12.286	39	(419)
Incorporadora Pinheiro Pereira S/A	99,99%	121.948	39.790	82.158	486	(21)
<b>Investimentos direto não consolidado</b>						
MNR 6	30,00%	20.914	2.380	18.534	2.458	(406)
<b>Investimentos indiretos não consolidado</b>						
Icarai Village	20,00%	19.579	11.238	8.341	38	70
Lake Garden	50,00%	4.491	2.107	1.884	(53)	(15)
Papagaio	50,00%	17.760	12.751	5.009	4.008	1.733
Andorinha	50,00%	16.962	10.139	6.823	311	933
Arara	50,00%	10.315	5.940	4.375	270	(774)
Jaguariuna	25,00%	53.970	14.490	39.480	717	(220)
Valon Vert	30,00%	7.121	(589)	6.926	357	204
Beija Flor	50,00%	721	-	721	-	-

## Notas Explicativas

31/12/2011						
Empresas	Quotas/ Ações	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Receita líquida	Lucro líquido / (Prejuízo) do período do exercício
<b>Controladas</b>						
AlfaPort	99,99%	34.068	20.393	13.675	1.426	(2.401)
CNR	99,99%	37.821	9.548	28.273	5.428	3.353
CostaBella	99,99%	14.463	29.243	(14.780)	(11)	(1.294)
MNR 3	99,99%	50.599	11.703	38.896	17.628	3.544
MNR 7	99,99%	9.045	3.409	5.636	5.980	542
JFE 1	70,00%	17.920	16.096	1.824	-	(77)
JFE 2	99,99%	163.709	63.122	100.587	90.593	18.193
JFE 3	99,99%	10.400	-	10.400	-	(332)
JFE 4	99,99%	3.463	1.307	2.156	4.476	(122)
JFE 5	90,00%	12.294	5.352	6.942	1.829	(5.313)
JFE 6	99,99%	67.556	20.764	46.792	34.818	16.918
JFE 7	99,99%	10.564	6.043	4.521	11.676	2.364
JFE 8	99,99%	14.255	6.451	7.804	5.402	540
JFE 9	99,99%	16.164	3.547	12.617	-	(101)
JFE 10	99,99%	19.801	5.064	14.737	20.647	3.880
JFE 11	99,99%	18.031	4.860	13.171	17.600	2.976
JFE 12	80,00%	12.400	4.841	7.559	7.524	1.379
JFE 13	99,99%	14.245	11.620	2.625	-	(74)
JFE 16	99,99%	23.374	7	23.367	-	(46)
JFE 18	70,00%	57.259	33.873	23.386	48.264	12.796
JFE 19	99,99%	3	-	3	-	(1)
JFE 20	60,00%	212	-	212	-	(4)
JFE 21	99,99%	6.542	579	5.963	5.990	1.267
JFE 22	99,99%	4.761	-	4.761	-	(18)
JFE 23	99,99%	27.657	25.107	2.550	-	(67)
JFE 24	99,99%	23.993	-	23.993	-	(70)
JFE 25	99,99%	-	-	-	-	(2)
JFE 26	99,99%	1	-	1	-	(21)
JFE 27	99,99%	2	-	2	-	(20)
JFE 28	99,99%	1	-	1	-	(21)
JFE 29	99,99%	1	-	1	-	(21)
JFE 30	99,99%	1	-	1	-	(21)
JFE 31	99,99%	28.205	974	27.231	526	1.544
JFE 32	99,99%	23.642	11.118	12.524	23.729	10.709
JFE 33	99,99%	37	-	37	-	(12)
JFE 35	99,99%	26.889	15.915	10.974	10.803	(450)
JFE 36	75,00%	5.645	5.711	(66)	-	(67)
JFE 37	99,99%	19.410	6	19.404	-	(145)
JFE 38	99,99%	1.647	1.004	643	-	(68)
JFE 39	99,99%	1.929	1.254	675	-	(66)
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	78.052	5.654	72.398	9.931	4.927
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00%	31.898	41.109	(9.211)	9.206	(2.896)
House Vendas	99,99%	1.677	582	1.095	3.104	617
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	67,20%	199.387	76.081	123.306	171	6.476
JFE Participações S.A	99,99%	12.760	2.327	10.433	20	(840)
Incorporadora Pinheiro Pereira S/A	99,99%	253.175	146.075	106.950	29.801	(956)
<b>Investimentos direto não consolidado</b>						
MNR 6	30,00%	18.197	6.140	12.057	6.750	(467)
<b>Investimentos indiretos não consolidado</b>						
Icarai Village	20,00%	22.897	14.213	8.684	1.450	(2.100)
Lake Garden	50,00%	4.486	1.855	2.631	2.135	(742)
Papagaio	50,00%	14.437	8.813	5.624	14.494	4.758
Andorinha	50,00%	17.442	14.221	3.221	8.504	524
Arara	50,00%	10.963	10.520	4.375	443	(652)
Jaguariuna	25,00%	54.689	21.054	33.635	5.121	(908)
Valon Vert	30,00%	9.828	3.755	6.073	2.449	637
Beija Flor	50,00%	720	(2)	722	-	-

## Notas Explicativas

## (b) Movimentação dos investimentos:

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/Redução de capital	Aquisições/Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de março de 2012	Provisão para passivo a descoberto
AlfaPort	13.675	-	286	-	-	42	14.003	-
CNR	28.273	-	2	-	-	461	28.736	-
CostaBella	-	(14.780)	83	-	-	(582)	-	(15.279)
MNR 3	38.896	-	2	-	-	(214)	38.684	-
MNR 7	5.636	-	1	-	-	(47)	5.590	-
JFE 1	1.277	-	2	-	-	(1)	1.278	-
JFE 2	100.587	-	-	-	-	7.226	107.813	-
JFE 3	10.400	-	(10.440)	-	-	177	137	-
JFE 4	2.156	-	(1)	-	-	(943)	1.212	-
JFE 5	6.248	-	174	-	-	217	6.639	-
JFE 6	46.792	-	1	-	-	3.829	50.622	-
JFE 7	4.521	-	3.086	-	-	1.419	9.026	-
JFE 8	7.804	-	-	-	-	515	8.319	-
JFE 9	12.617	-	1.334	-	-	(38)	13.913	-
JFE 10	14.737	-	2.396	-	-	802	17.935	-
JFE 11	13.171	-	500	-	-	687	14.358	-
JFE 12	6.232	-	(40)	-	-	153	6.345	-
JFE 13	2.625	-	73	-	-	-	2.698	-
JFE 16	23.367	-	29	-	-	(6)	23.390	-
JFE 18	16.370	-	862	-	-	(274)	16.958	-
JFE 19	3	-	-	-	-	-	3	-
JFE PEI	127	-	134	-	-	(50)	211	-
JFE 21	5.963	-	1	-	-	158	6.122	-
JFE 22	4.761	-	54	-	-	(65)	4.750	-
JFE 23	2.550	-	138	-	-	(2)	2.686	-
JFE 24	23.993	-	(1)	-	-	(1)	23.991	-
JFE 25	-	-	3	-	-	(2)	1	-
JFE 26	1	-	2	-	-	(2)	1	-
JFE 27	2	-	1	-	-	(1)	2	-
JFE 28	1	-	2	-	-	(2)	1	-
JFE 29	1	-	2	-	-	(2)	1	-
JFE 30	1	-	2	-	-	(2)	1	-
JFE 31	27.231	-	1	-	-	673	27.905	-
JFE 32	12.524	-	-	-	-	230	12.754	-
JFE 33	37	-	305	-	-	(3)	339	-
JFE 34	-	-	6.000	-	-	-	6.000	-
JFE 35	10.974	-	1	-	-	1.271	12.246	-
JFE 36	-	(49)	3.620	-	-	2.304	5.875	-
JFE 37	19.404	-	63	-	-	(2)	19.465	-
JFE 38	643	-	21	-	-	(6)	658	-
JFE 39	675	-	19	-	-	(5)	689	-
JFE 40	-	-	1	-	-	-	1	-
JFE 44	-	-	309	-	-	-	309	-
JFE 45	-	-	1.101	-	-	-	1.101	-
JFE 1 BSB	-	-	5	-	-	(2)	3	-
JFE 2 BSB	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)
JFE 3 BSB	-	-	2	-	-	(2)	-	-
JFE 4 BSB	-	-	2	-	-	(2)	-	-
JFE 5 BSB	-	-	2	-	-	(2)	-	-
JFE 6 BSB	-	-	2	-	-	(2)	-	-
JFE 7 BSB	-	-	2	-	-	(2)	-	-
JFE 8 BSB	-	-	2	-	-	(2)	-	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	72.398	-	(1)	-	-	496	72.893	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(3.684)	-	-	-	(152)	-	(3.836)
House Vendas	1.095	-	-	-	-	298	1.393	-
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	82.862	-	30.441	-	-	(3.525)	109.778	-
JFE Participações S.A	10.433	-	2.271	-	-	(419)	12.285	-
Incorporadora Pinheiro Pereira ( c )	106.950	-	9.727	-	-	(1.754)	114.923	-
	<u>738.013</u>	<u>(18.513)</u>	<u>52.584</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.841</u>	<u>804.043</u>	<u>(19.117)</u>
MNR 6	3.617	-	712	-	-	(122)	4.207	-
Total do investimento da controladora	<u>741.630</u>	<u>(18.513)</u>	<u>53.296</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.719</u>	<u>808.250</u>	<u>(19.117)</u>

**Notas Explicativas****(c) Movimentação dos investimentos - Consolidado**

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Resultado de equivalência - março 2012	Saldos em 31 de março de 2012
Icarai Village	1.531	14	1.668
Lake Garden	1.919	(8)	942
Papagaio	2.123	867	4.238
Andorinha	4.399	466	3.412
Arara	1.177	(387)	413
Jaguariuna	8.409	(55)	9.870
Valon Vert	1.822	62	2.078
Beija Flor	361	-	361
Total do investimento da controladora	<u>21.741</u>	<u>959</u>	<u>22.982</u>
MNR 6	3.617	(122)	4.207
	<u>25.358</u>	<u>837</u>	<u>27.189</u>

## Notas Explicativas

Investimentos	Saldos em 31 de dezembro de 2010	Provisão para passivo a descoberto	Aumento/ Redução de capital	Aquisições/ Baixas	Dividendos	Resultado de equivalência patrimonial	Saldos em 31 de dezembro de 2011	Provisão para passivo a descoberto
AlfaPort	20.722	-	2.097	-	(6.743)	(2.401)	13.675	-
CNR	24.409	-	511	-	-	3.353	28.273	-
CostaBella	-	(14.095)	609	-	-	(1.294)	-	(14.780)
MNR 1	10	-	(10)	-	-	-	-	-
MNR 2	50	-	(50)	-	-	-	-	-
MNR 3	31.943	-	3.409	-	-	3.544	38.896	-
MNR 4	1	-	(1)	-	-	-	-	-
MNR 5	25	-	(25)	-	-	-	-	-
MNR 7	5.093	-	1	-	-	542	5.636	-
JFE 1	1.290	-	41	-	-	(54)	1.277	-
JFE 2	76.846	-	5.548	-	-	18.193	100.587	-
JFE 3	122	-	10.610	-	-	(332)	10.400	-
JFE 4	2.278	-	-	-	-	(122)	2.156	-
JFE 5	9.927	-	2.211	(1.108)	-	(4.782)	6.248	-
JFE 6	28.333	-	1.541	-	-	16.918	46.792	-
JFE 7	1.207	-	950	-	-	2.364	4.521	-
JFE 8	7.264	-	-	-	-	540	7.804	-
JFE 9	7.859	-	4.859	-	-	(101)	12.617	-
JFE 10	8.140	-	2.717	-	-	3.880	14.737	-
JFE 11	7.458	-	2.737	-	-	2.976	13.171	-
JFE 12	4.062	-	1.067	-	-	1.103	6.232	-
JFE 13	1.885	-	814	-	-	(74)	2.625	-
JFE 16	22.917	-	496	-	-	(46)	23.367	-
JFE 18	-	-	7.413	-	-	8.957	16.370	-
JFE 19	-	-	4	-	-	(1)	3	-
JFE 20	-	-	129	-	-	(2)	127	-
JFE 21	4.649	-	47	-	-	1.267	5.963	-
JFE 22	4.666	-	113	-	-	(18)	4.761	-
JFE 23	1.057	-	1.560	-	-	(67)	2.550	-
JFE 24	8.719	-	15.344	-	-	(70)	23.993	-
JFE 25	-	-	2	-	-	(2)	-	-
JFE 26	-	-	22	-	-	(21)	1	-
JFE 27	-	-	22	-	-	(20)	2	-
JFE 28	-	-	22	-	-	(21)	1	-
JFE 29	-	-	22	-	-	(21)	1	-
JFE 30	-	-	22	-	-	(21)	1	-
JFE 31	25.685	-	2	-	-	1.544	27.231	-
JFE 32	-	-	1.815	-	-	10.709	12.524	-
JFE 33	-	-	49	-	-	(12)	37	-
JFE 34	-	-	-	-	-	-	-	-
JFE 35	-	-	11.424	-	-	(450)	10.974	-
JFE 36	-	-	1	-	-	(50)	-	(49)
JFE 37	-	-	19.549	-	-	(145)	19.404	-
JFE 38	-	-	711	-	-	(68)	643	-
JFE 39	-	-	741	-	-	(66)	675	-
Inpar Soc. Empreendimentos Imobiliários Ltda	67.472	-	(1)	-	-	4.927	72.398	-
Macaé Realty Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	(2.526)	-	-	-	(1.158)	-	(3.684)
House Vendas	99	-	379	-	-	617	1.095	-
Shopinvest Empreend. e Participações S.A	30.894	-	47.616	-	-	4.352	82.862	-
JFE Participações S.A	3.035	-	8.238	-	-	(840)	10.433	-
Incorporadora Pinheiro Pereira ( c )	-	-	63.186	44.720	-	(956)	106.950	-
	<b>408.117</b>	<b>(16.621)</b>	<b>218.564</b>	<b>43.612</b>	<b>(6.743)</b>	<b>72.570</b>	<b>738.013</b>	<b>(18.513)</b>
MNR 6	2.375	-	1.382	-	-	(140)	3.617	-
Total do investimento da controladora	<b>410.492</b>	<b>(16.621)</b>	<b>219.946</b>	<b>43.612</b>	<b>(6.743)</b>	<b>72.430</b>	<b>741.630</b>	<b>(18.513)</b>

Investimentos	Resultado de equivalência - 2011	Saldos em 31 de dezembro de 2011
Icarai Village	(420)	1.531
Lake Garden	(371)	1.919
Papagaio	2.379	2.123
Andorinha	262	4.399
Arara	(326)	1.177
Jaguariuna	(227)	8.409
Valon Vert	190	1.822
Beija Flor	-	361
Total do investimento da controladora	<b>1.487</b>	<b>21.741</b>
MNR 6	(140)	3.617
Brasília Plaza	-	-
	<b>1.347</b>	<b>25.358</b>

## Notas Explicativas

### (d) Combinação de negócios

#### (I) Aquisição da Incorporadora Pinheiro Pereira e investidas Cinco de Julho e Contemporanium

Em 26 de janeiro de 2011, o Grupo adquiriu 25% do capital social da Incorporadora Pinheiro Pereira (“IPP”) por R\$ 20.000. Nessa mesma data o Grupo adquiriu, também, direito de adquirir os demais 75% das ações por transferências das ações ordinárias de emissão de JFE aos vendedores e gerou uma contraprestação contingente que considera duas partes:

- (i) Parcela variável do preço - 1.800 mil ações ordinárias da JFE a serem emitidas correspondente a R\$ 20.538 em 26 de janeiro de 2011, e
- (ii) Parcela do preço sujeita à condição suspensiva (earn-out até R\$ 10.000) – Em 31 de dezembro de 2011 o valor estimado era de R\$ 7.000. Esse valor irá variar em função do EBTIDA acumulado nos períodos de 2012 e 2013.

O valor justo dos ativos adquiridos e passivos assumidos foi de R\$ 42.269 deduzido das contraprestações, gerou um deságio de R\$ 352.

Em 30 de junho de 2011, a controlada IPP adquiriu por R\$ 6.000, 70% do capital social da SPE Cinco de Julho Incorporações S.A. (Cinco de Julho), na qual detinha até então 30% do capital social dessa empresa, gerando um deságio de R\$ 834, quando deduzido o valor justo dos ativos remanescentes adquiridos.

Em 31 de dezembro de 2011, a controlada IPP adquiriu por R\$ 2.000, 70% do capital social da SPE Contemporanium Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. (Contemporanium), na qual detinha até então 30% do capital social dessa empresa, gerando um deságio de R\$ 6.983, quando deduzido o valor justo dos ativos remanescentes adquiridos.

O ganho do deságio na IPP de R\$ 352 foi reconhecido no resultado do exercício da controladora em 31 de dezembro de 2011 e os ganhos dos deságios decorrentes das aquisições da Cinco de Julho e Contemporanium no total de R\$ 7.817 foram reconhecidos como outros ganhos e perdas no resultado consolidado do exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

## Notas Explicativas

### (e) Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são registradas ao valor de custo até iniciarem as operações e consistem, no caso da Companhia, nos projetos que ainda estão em construção e irão gerar renda para a Companhia. No quarto trimestre de 2011 o Shopping Park Europeu foi inaugurado e avaliado a valor justo. A Companhia detém 75% de participação no Shopping Park Europeu e o ganho decorrente da participação no valor justo desse empreendimento é de R\$ 13.719 e foi registrado em outras receitas operacionais em 31 de dezembro de 2011.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Terrenos	25.693	25.693
Obras em andamento	152.149	143.707
Valor justo	18.291	18.291
	<u>196.133</u>	<u>187.691</u>

## 10 Imobilizado e Intangível

### (a) Imobilizado

O ativo imobilizado é composto, principalmente, dos bens utilizados nas instalações da Companhia (móveis, utensílios e computadores, dentre outros). Está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido da depreciação.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Imobilizado	2.965	2.745	10.838	3.357
Aquisição de controlada			604	595
(-) Depreciação acumulada	(852)	(776)	(1.163)	(1.058)
	<u>2.113</u>	<u>1.969</u>	<u>10.279</u>	<u>2.894</u>
Stand e apartamento decoi	1.582	1.144	7.299	6.305
(-) Depreciação acumulada	-	-	(1.384)	(1.384)
	<u>1.582</u>	<u>1.144</u>	<u>5.915</u>	<u>4.921</u>
	<u><u>3.695</u></u>	<u><u>3.113</u></u>	<u><u>16.194</u></u>	<u><u>7.815</u></u>

## Notas Explicativas

### (b) Intangível

O intangível é composto, principalmente, das licenças de softwares e ágio pagos em aquisições. Está contabilizado pelo custo de aquisição deduzido das amortizações.

#### Intangíveis projetos

O valor justo dos ativos projetos aprovados quando da aquisição da IPP em 26 de janeiro de 2011 (Nota 9( d) I) montou a R\$ 55.158.

	<b>Consolidado</b>			
	Projetos de empreendimentos	Softwares	Ágio na aquisição de investimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2011	60.247	1.426	3.211	64.884
Ágio na aquisição de controlada	-	-	-	-
Amortização	(2.823)	(104)	-	(2.927)
Aquisições	-	279	-	279
Em 31 de março de 2012	<u>57.424</u>	<u>1.601</u>	<u>3.211</u>	<u>62.236</u>

## 11 Empréstimos e financiamentos

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
Em moeda nacional				
Capital de giro	468.421	407.168	498.669	437.221
Crédito imobiliário	175.767	145.377	283.700	225.489
	<u>644.188</u>	<u>552.545</u>	<u>782.369</u>	<u>662.710</u>
Em moeda estrangeira	97.550	100.326	97.550	100.326
	<u>741.738</u>	<u>652.871</u>	<u>879.919</u>	<u>763.036</u>
Passivo circulante	(511.984)	(394.250)	(547.288)	(427.684)
Não circulante	229.754	258.621	332.631	335.352

Os financiamentos imobiliários estão garantidos por hipotecas e recebíveis dos respectivos imóveis. Os empréstimos de capital de giro são garantidos por aval prestado pelo acionista controlador da Companhia. Segue abaixo o quadro de garantia de empréstimos:

**Notas Explicativas**

<b>Garantia dos empréstimos</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2011</b>
Estoque	2.683	2.683	66.936	16.936
Contas a receber	231.258	189.335	597.619	518.361
Contas a receber- alienação de investimento	-	-	-	-
Aplicação financeira	64.221	38.931	64.221	38.931
	<u>298.162</u>	<u>230.949</u>	<u>728.776</u>	<u>574.228</u>

O valor justo dos empréstimos atuais se aproxima ao seu valor contábil, uma vez que o impacto do desconto não é significativo.

Os montantes em aberto de longo prazo têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

<b>Anos</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
entre 1 e 2 anos	80.601	86.660	124.025	103.145
entre 2 e 3 anos	138.327	54.364	150.960	67.130
entre 3 e 4 anos	6.728	111.421	9.072	113.764
4 anos em diante	4.098	6.176	48.574	51.313
	<u>229.754</u>	<u>258.621</u>	<u>332.631</u>	<u>335.352</u>

Os principais dados sobre os empréstimos e financiamentos:

## Notas Explicativas

		<b>Controladora</b>	
<b>Financiamentos Imobiliários</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
110% CDI	17/12/2014	103.127	100.406
TR + 10,50% a.a.	15/2/12	72.640	44.971
		<b>175.767</b>	<b>145.377</b>
<b>Empréstimos e financiamentos em reais</b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
119,20% CDI	entre 18/01/2012 e 06/05/2015	341.199	290.278
CDI + 2,30% a.a.	entre 26/01/2012 e 18/09/2012	108.694	98.716
IGP-M + 6,13% a.a.	entre 30/07/2012 e 01/11/2016	18.527	18.174
		<b>468.420</b>	<b>407.168</b>
<b>Empréstimos em moeda estrangeira</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Ptax + 3,50% a.a.	18/9/12	32.070	32.177
Ptax + 2,95% a.a.	20/7/12	13.096	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	16/1/13	13.096	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	15/7/13	13.096	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	13/1/14	13.096	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	9/7/14	13.096	13.630
		<b>97.550</b>	<b>100.326</b>
		<b>175.767</b>	<b>145.377</b>
		<b>468.420</b>	<b>407.168</b>
		<b>741.737</b>	<b>652.871</b>
<b>Consolidado</b>			
<b>Financiamentos imobiliários</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
110% CDI	17/12/2014	103.127	100.406
TJLP+5,39% a.a.	15/10/2018	41.087	41.087
TR + 11,76% a.a.	17/08/2012	11.263	11.946
TR + 10,00% a.a.	entre 15/11/2013 e 17/08/2014	23.471	23.471
TR + 15,00% a.a.	24/2/13	796	796
TR + 10,50% a.a.	15/2/12	103.956	47.783
		<b>283.700</b>	<b>225.489</b>
<b>Empréstimos e financiamentos em reais</b>			
<b>Taxa média</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
120,40% CDI	entre 18/01/2012 e 06/05/2015	356.842	306.444
CDI + 2,26% a.a.	entre 26/01/2012 e 18/09/2012	109.854	98.716
IGP-M + 8,84% a.a.	entre 10/11/2012 e 23/05/2017	31.973	32.061
		<b>498.669</b>	<b>437.221</b>
<b>Empréstimos em moeda estrangeira</b>			
<b>Taxa</b>	<b>Vencimento</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Ptax + 3,50% a.a.	18/9/12	32.070	32.177
Ptax + 2,95% a.a.	20/7/12	13.096	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	16/1/13	13.096	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	15/7/13	13.096	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	13/1/14	13.096	13.630
Ptax + 2,95% a.a.	9/7/14	13.096	13.630
		<b>97.550</b>	<b>100.326</b>
		<b>283.700</b>	<b>225.489</b>
		<b>498.669</b>	<b>437.221</b>
		<b>879.919</b>	<b>763.036</b>

## Notas Explicativas

### 12 Debêntures

<u>Debêntures</u>	<b>Controladora e consolidado</b>	
	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Primeira emissão	100.125	100.103
Custo da transação a apropriar (-)	(958)	(1.046)
	<u>99.167</u>	<u>99.057</u>
Passivo circulante	33.333	-
Passivo não circulante	<u>99.167</u>	<u>99.057</u>

<u>Garantia das debêntures</u>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Contas a receber	162.501	141.536
Aplicação financeira	17.300	10.613
	<u>179.801</u>	<u>152.149</u>

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 23 de março de 2011, deliberou sobre a primeira emissão, pela Companhia, de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real e garantia fidejussória adicional, a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que compreende a emissão de 100 (cem) Debêntures, em série única, com valor nominal unitário de R\$1.000, perfazendo o montante total de R\$100.000. A taxa de remuneração foi fixada em 116,5% da taxa DI divulgada diariamente pela CETIP.

As debêntures serão amortizadas de acordo com a tabela abaixo:

<u>Data de amortização</u>	<u>Primeira emissão</u>
28/03/2013	33.333
28/03/2014	33.333
28/03/2015	33.334
	<u>100.000</u>

A efetiva emissão ocorreu em 03/04/2011 com recebimento em 08/04/2011. Os recursos obtidos com a Emissão foram utilizados para o alongamento do perfil de dívidas, mediante a liquidação de operações de financiamento de curto prazo celebradas pela Companhia.

Os custos de transação relacionados com emissão das debêntures totalizaram R\$ 1.275, sendo apropriados no resultado pelo prazo de vencimento das

## Notas Explicativas

debêntures, cujo saldo em 31 de dezembro de 2011 será amortizado conforme abaixo demonstrado:

Ano	Primeira emissão
2012	262
2013	262
2014	262
2015	260
Custo de transação a amortizar	1.044

### 13 Partes relacionadas

#### (a) Operações de mútuo

A Companhia, os acionistas controladores e as controladas e controladas em conjunto realizam operações comerciais e financeiras entre si, a preços, prazos, encargos financeiros e demais condições consideradas pela Administração como usualmente praticadas no mercado de incorporação imobiliária. Os saldos de partes relacionadas foram eliminados na consolidação proporcionalmente à participação da controladora.

## Notas Explicativas

	Controladora					
	Ativo		Passivo		Transações (2012)	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011	Despesa financeira	Receita financeira
<b>Sociedades controladas</b>						
Alfa Port Empreendimentos	-	-	66	-	-	-
CNR Empreendimento	469	976	-	-	-	12
Costabella Empreendimentos	28.685	28.501	-	-	-	348
Igaruana Participações	-	-	18.227	18.007	221	-
MNR 2 Empreendimentos	-	-	15	-	-	-
MNR 3 Empreendimentos	-	-	12.474	5.184	83	-
MNR 6 Empreendimentos	-	-	-	-	-	-
MNR 7 Empreendimentos	-	-	1.093	1.739	21	-
JFE 2 Empreendimentos	-	-	50.312	27.609	366	-
JFE 3 Empreendimentos	-	-	134	132	2	-
JFE 4 Empreendimentos	-	-	1.717	266	7	-
JFE 5 Empreendimentos	-	-	1	381	3	-
JFE 6 Empreendimentos	-	-	12.628	13.162	154	-
JFE 7 Empreendimentos	-	-	24	-	-	-
JFE 8 Empreendimentos	-	-	4.188	5.677	68	-
JFE 10 Empreendimentos	-	-	-	75	-	-
JFE 11 Empreendimentos	-	-	1	118	3	-
JFE 12 Empreendimentos	-	-	1.638	-	11	-
JFE 21 Empreendimentos	-	-	632	524	6	-
JFE 23 Empreendimentos	-	-	-	16	-	-
JFE 31 Empreendimentos	-	-	16.890	15.579	193	-
JFE 32 Empreendimentos	-	-	717	627	9	-
JFE 35 Empreendimentos	-	-	3.254	112	28	-
JFE 36 Empreendimentos	-	3.053	-	3	1	-
Incorporadora Pinheiro Pereira	-	-	8.782	3.496	63	-
Inpar Empreend Imob Vive La Vie Spe 34 I	-	-	14.275	11.748	156	-
Macaé Realty Empreendimentos	45.754	37.932	-	-	-	1.294
House Vendas	-	-	888	898	13	-
Shopping Park Europeu	552	1.661	-	-	-	-
Shopinvest Planej Comercialização	-	-	5.000	-	-	-
	<u>75.460</u>	<u>72.123</u>	<u>147.961</u>	<u>105.353</u>	<u>1.408</u>	<u>1.654</u>
<b>Demais partes relacionadas não consolidadas</b>						
Gelub	13.002	11.014	-	-	-	-
Petran	737	678	-	-	101	-
* Paul Frederick Duval	21.510	16.060	-	-	-	-
* George Henrique Moreira Belham	21.509	16.059	-	-	-	-
Construtora Nova Dimensão	884	838	-	-	26	-
LBL Valor	492	646	-	-	20	-
(a)	<u>58.134</u>	<u>45.295</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>147</u>	<u>-</u>
Total da controladora	<u>133.594</u>	<u>117.418</u>	<u>147.961</u>	<u>105.353</u>	<u>1.555</u>	<u>1.654</u>
(a)	58.134	45.295	-	-	-	-
Ipp - a receber de ex controladores	12.372	10.786	-	-	-	-
Total consolidado	<u>70.506</u>	<u>56.081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

\* Adiantamentos concedidos por conta da associação com a Shopinvest, sem incidência de encargo e vencimento.

## (b) Remuneração dos administradores

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Honorários do Conselho	96	98	96	98
Honorários da Administração	672	698	867	698
	<u>768</u>	<u>796</u>	<u>963</u>	<u>796</u>

## (c) Benefícios pós emprego

## Notas Explicativas

A Companhia mantém planos de previdência privada de contribuição definida para seus empregados efetuando contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos oficiais de aposentadoria e de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência e totalizaram R\$ 79, em 31 de março de 2012 (R\$ 528 em 31 de dezembro de 2011). Este plano foi disponibilizado a partir de 2010.

### 14 Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
Contas a pagar em moeda corrente	10.017	11.934	86.295	105.240
Não circulante	(1.883)	(2.975)	(41.436)	(59.855)
Passivo circulante	<u>8.134</u>	<u>8.959</u>	<u>44.859</u>	<u>45.385</u>

Valores a pagar por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/12/2011	31/03/2012	31/12/2011
A vencer				
até 1 ano	8.134	8.959	44.859	45.385
entre 1 e 2 anos	900	875	19.164	27.682
entre 2 e 3 anos	983	2.100	9.879	14.271
após 3 anos	-	-	12.393	17.902
	<u>10.017</u>	<u>11.934</u>	<u>86.295</u>	<u>105.240</u>

Novos terrenos foram adquiridos para futuros lançamentos, gerando obrigações, representadas por créditos e permutas por futuras unidades de empreendimentos imobiliários.

O Grupo reconheceu R\$47.429 de credores imobiliários quando da aquisição da IPP (Nota XX), decorrentes dos instrumentos particulares de opção de compra de terrenos em vigor na data de aquisição.

### 15 Adiantamento de clientes

Para as vendas de unidades não concluídas, a receita é reconhecida de acordo com o percentual de avanço físico-financeiro da obra durante todo o período de construção em conformidade com a NBCT 10.5. Os recebimentos ocorridos antes do cronograma físico-financeiro por esta norma são registrados como adiantamentos de clientes.

## Notas Explicativas

### 16 Tributos a pagar

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos, são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrente de diferenças temporárias entre a base fiscal, que basicamente determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento (Instrução Normativa SRF nº 84/79) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução nº 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e Deliberação CVM 561/08 (CPC-O-01).

O recolhimento efetivo destes tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas a receber sobre unidades vendidas.

O imposto de renda e a contribuição social foram calculados à alíquota de 25% e 9%, respectivamente.

#### (a) Impostos com recolhimento diferido

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência, ocorre no prazo de recebimento das vendas realizadas e a conclusão das obras correspondentes.

Os prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensados com lucros tributáveis futuros não possuem prazos prescricionais, sendo sua compensação limitada a 30% dos lucros tributáveis apurados em cada período-base futuro.

<b>Passivo</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Receitas reconhecidas pela evolução e não realizadas financeiramente	279.766	268.912	799.343	742.113
Pis	2.111	1.806	4.785	4.593
Cofins	9.729	8.316	22.060	21.187
	<u>11.840</u>	<u>10.122</u>	<u>26.845</u>	<u>25.780</u>
Imposto de Renda	2.310	2.263	29.776	30.151
Contribuição social	1.002	979	9.630	9.818
Regime especial de tributação	-	-	6.272	7.479
	<u>3.312</u>	<u>3.242</u>	<u>45.678</u>	<u>47.448</u>
Encargos diferidos das operações	<u>15.152</u>	<u>13.364</u>	<u>72.523</u>	<u>73.228</u>

## Notas Explicativas

### (b) Reconciliação da despesa do imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda e a contribuição social estão conciliados com a alíquota de imposto, conforme demonstrado a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	(8.005)	8.442	(4.198)	9.087
Alíquota nominal combinada do imposto de renda e da contribuição social	34%	34%	34%	34%
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas da legislação	(2.721)	2.870	(1.430)	5.026
<b>Ajustes para cálculo pela alíquota efetiva</b>				
(-) Resultado de participações societárias	(4.325)	(3.991)	41	(3.006)
(-) Efeito líquido de adições e exclusões e compensação de prejuízos fiscais	7.335	6.504	7.335	7.638
(-) Diferença de encargo de imposto de renda e contribuição social de sociedades controladas calculados pelo lucro presumido e regime especial	(99)	(163)	(3.461)	(3.083)
de tributação (RET) à alíquota e bases diferenciadas				
<b>Imposto de renda e contribuição social no período</b>	<u>190</u>	<u>5.220</u>	<u>2.485</u>	<u>6.575</u>
Parcela corrente	(120)	(6.841)	(1.585)	(8.784) ✓
Parcela diferida	(70)	1.621	(311)	2.209
	<u>(190)</u>	<u>(5.220)</u>	<u>(1.896)</u>	<u>(6.575)</u>

Em 31 de março de 2012, o saldo de prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social da Companhia totalizaram R\$ 165.127 (2011 R\$ 134.960) e do consolidado R\$ 174.693 (2011 R\$ 142.818).

### (c) REFIS IV

Por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV".

Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros, cuja consolidação dos débitos ocorreu no ano de 2010.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a adesão ao refinanciamento, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa.

Na data da opção ao programa o montante atualizado da dívida era de R\$ 4.396.

## Notas Explicativas

### 17 Provisão para contingência

As provisões para contingências podem ser assim demonstradas:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Cíveis	554	441	1.895	1.828
Trabalhistas	1.024	1.034	1.024	1.034
	<u>1.578</u>	<u>1.475</u>	<u>2.919</u>	<u>2.862</u>
Depósitos judiciais	<u>733</u>	<u>733</u>	<u>1.767</u>	<u>1.767</u>

Os processos cíveis nos quais a Companhia e as sociedades controladas figuram no pólo passivo estão relacionados, principalmente, à revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança.

Conforme avaliações da administração, amparada pelos consultores jurídicos responsáveis pelos processos, as contingências com expectativa possível da Companhia e de suas controladas totalizam R\$ 18.894 (2011 – R\$ 14.772) e, portanto, não há provisão constituída para essa parcela.

Adicionalmente, a Companhia e suas controladas figuram no pólo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, das quais a administração da Companhia classifica como perda possível R\$ 5.244 (2011 – R\$ 3.942), para qual não foi constituída provisão, corroborada por seus consultores jurídicos, em razão da matéria fática envolvida e das contestações apresentadas nos referidos processos.

Na aquisição da IPP foram identificados certos passivos contingentes, principalmente, decorrentes de atrasos de obra no valor de R\$ 5.197 e de processos decorrentes de ações tributárias no valor de R\$ 744.

A Companhia depositou judicialmente valores para fazer face as contingências trabalhistas e cíveis.

### 18 Provisão para garantia de obra

As provisões por garantia de obras são alocadas na controladora, por ser ela a executora da construção na maioria dos empreendimentos. No caso de empresa subcontratadas para execução dos serviços (responsabilidade e

## Notas Explicativas

custos), os montantes não são significativos, e dessa forma, vêm sendo reconhecidos quando efetivamente incorridos.

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
Garantia de obras	3.068	3.350	3.079	3.361
Não circulante	(1.970)	(2.175)	(1.981)	(2.186)
Passivo circulante	<u>1.098</u>	<u>1.175</u>	<u>1.098</u>	<u>1.175</u>

### 19 Seguros

A Companhia e suas controladas contratam seguros de riscos de engenharia e responsabilidade civil, sendo a cobertura contratada, como indicada a seguir, considerada suficiente pela administração para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

	<b>31/03/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Riscos</b>		
Engenharia	1.088.169	1.088.169
Responsabilidade civil	39.249	39.249
Incêndio e empresarial	11.022	11.022
	<u>1.138.440</u>	<u>1.138.440</u>

### 20 Patrimônio Líquido

#### (a) Capital social

Em 31 de março de 2012 e em 31 de dezembro de 2010, o capital social era de R\$ 274.682, dividido em 100.000.000 de ações, todas ordinárias, nominativas escriturais, sem valor nominal, correspondendo, a cada ação, um voto nas deliberações da Assembléia Geral.

#### (b) Reserva legal

A legislação societária brasileira exige que as sociedades anônimas apropriem 5% do lucro líquido anual para reserva de lucros, antes dos lucros serem distribuídos, limitando essa reserva até 20% do valor total do capital.

## Notas Explicativas

### (c) Destinação dos lucros

- **Dividendos**

Em Assembléia Geral Ordinária realizada em 02 de maio de 2012 foi aprovado o pagamento dos dividendos mínimos propostos pela Administração, no montante de R\$ 15.841 ( que corresponde a R\$ 0,158 por ação), a ser pago em 15 de junho de 2012 e a destinação para Reserva de retenção de lucros no valor de R\$ 47.521 para expansão de negócios e capital de giro.

### 21 Informação por segmento de negócio

A Administração da Companhia baseia os seus relatórios internos gerenciais para tomada de decisões nas próprias demonstrações financeiras consolidadas, na mesma base que estas declarações são divulgadas, ou seja, apenas um segmento considerado internamente como “Negócios Imobiliários”.

A informação segmentada por preços de produtos ou por área geográfica também não é relevante, pois a Companhia trabalha com um custo limitado de R\$ por m<sup>2</sup> para aquisição de terrenos nas cidades em que são lançados os empreendimentos, conforme viabilidade econômico-financeira.

Como consequência, devido ao fato de que a administração não utilizar qualquer sistema de informação diferente das demonstrações financeiras e não usa nenhum indicador que não os apresentados nas demonstrações financeiras em 31 de março de 2012, nenhum relatório específico será demonstrado, como definido pelo CPC 22.

### 22 Resultado operacional bruto

Segue abaixo abertura do resultado operacional bruto:

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
<b>Demonstração da Receita Líquida</b>				
Incorporação de imóveis	37.553	39.220	118.619	91.680
Contrato de construção				
Obras por empreitada	598	2.313	598	2.313
Obras por administração	2.369	1.570	2.627	1.813
Comissão sobre planejamento e vendas	-	-	971	1.132
Receita de aluguel	-	1	512	6
Outras receitas	-	-	160	-
<b>Total da Receita Bruta</b>	<b>40.520</b>	<b>43.104</b>	<b>123.487</b>	<b>96.944</b>
Impostos Incidentes sobre vendas				
Total dos Impostos Incidentes sobre vendas	(3.347)	(1.142)	(5.315)	(3.876)
<b>Receita Líquida</b>	<b>37.173</b>	<b>41.962</b>	<b>118.172</b>	<b>93.068</b>
<b>Custo dos Serviços Prestados</b>				
Incorporação de imóveis	(22.884)	(24.512)	(78.525)	(56.666)
Contrato de construção				
Obras por empreitada	(285)	(1.724)	(352)	(1.981)
Obras por administração	(3.976)	(1.333)	(4.961)	(1.761)
<b>Custo dos produtos vendidos (e dos serviços prestados)</b>	<b>(27.145)</b>	<b>(27.569)</b>	<b>(83.838)</b>	<b>(60.408)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>10.028</b>	<b>14.393</b>	<b>34.334</b>	<b>32.660</b>

## 23 Receitas e despesas financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Resultado financeiro				
Despesas				
Empréstimos e financiamentos	(10.388)	(9.389)	(7.869)	(11.143)
Resultado Operação SWAP	(1.750)	(3.237)	(1.750)	(3.237)
Variacoes Monetárias Passivas	(10.881)	(2.422)	(11.914)	(2.428)
Outras	3.048	4.162	1.875	3.403
	<u>(19.971)</u>	<u>(10.886)</u>	<u>(19.658)</u>	<u>(13.405)</u>
Receitas				
Variação monetárias ativas	1.988	2.798	3.654	1.933
Receitas de Aplic. Financeiras	2.240	3.588	2.471	4.248
Outras	1.259	3.114	1.376	3.317
	<u>5.487</u>	<u>9.500</u>	<u>7.501</u>	<u>9.498</u>
	<u>(14.484)</u>	<u>(1.386)</u>	<u>(12.157)</u>	<u>(3.907)</u>

## Notas Explicativas

### 24 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Ganho /perdas na alienação/aquisição de	12	472	2.124	472
Outras receitas	(11)	-	(11)	490
	<u>1</u>	<u>472</u>	<u>2.113</u>	<u>962</u>
Custos operacionais diversos	<u>(1.733)</u>	<u>-</u>	<u>(3.744)</u>	<u>(2.069)</u>

### 25 Despesas por natureza

#### (a) Despesas com vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Corretagem	(2.204)	(2.065)	(4.910)	(3.364)
Stands de Venda e Apto decorado	(47)	(394)	(359)	(726)
Outras despesas de comercialização	(1.395)	(669)	(5.775)	(1.638)
	<u>(3.646)</u>	<u>(3.128)</u>	<u>(11.044)</u>	<u>(5.728)</u>

#### (b) Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2012	31/03/2011	31/03/2012	31/03/2011
Pessoal	(6.627)	(6.039)	(8.052)	(7.181)
Gastos gerais	(5.228)	(6.060)	(7.131)	(7.099)
Provisões constituídas	179	(632)	92	(466)
Depreciação	(179)	(121)	(216)	(128)
	<u>(11.855)</u>	<u>(12.852)</u>	<u>(15.307)</u>	<u>(14.874)</u>

### 26 Lucro por ação

O lucro por ação será determinado por ocasião da elaboração da Demonstração Financeira Padrão – DFP do exercício social a ser finalizado em 31 de dezembro de 2012.

## **Notas Explicativas**

### **27 Compromissos**

#### **(a) Compromissos de incorporação**

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

Todos os empreendimentos em construção não mais estão sob cláusula resolutiva.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos Administradores e Acionistas da:  
João Fortes Engenharia S.A.

#### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da João Fortes Engenharia S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2012, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o trimestre findo naquela data, incluindo o resumo das principais políticas contábeis e demais notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

#### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

#### Conclusão sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

#### Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa no 2, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34, consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa no 2. Nossa conclusão não está modificada em função desse assunto.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2012, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior e revisão dos valores correspondentes ao primeiro trimestre do exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 30 de março de 2012, que não conteve qualquer modificação. Os valores correspondentes ao trimestre findo em 31 de março de 2011, apresentados para fins de comparação, foram revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 15 de maio de 2012, que não conteve qualquer modificação e com parágrafo de ênfase com o mesmo assunto mencionado acima.

Rio de Janeiro, 15 de maio de 2012.

Performance Auditoria e Consultoria Empresarial S/S  
CRC 2BA - 00710/O "S" RJ

José Renato Mendonça  
Contador - CRC 1BA 9.749/O - 9 "S" RJ